

Exposé

Wohnung in Berlin

Provisionsfrei: Vermietete 111 m² Altbau-Kapitalanlage mit 2 Südbalkonen, Prenzlauer Berg



Objekt-Nr. OM-395580

Wohnung

Verkauf: **810.000 €**

Ansprechpartner:
Max Peter

Wichertstr. 69
10439 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,43 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	353 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfreie Altbauwohnung mit 111 m² Wohnfläche, zwei Südbalkonen und klassischer Gründerzeit-Substanz im gefragten Helmholtz-Kiez von Berlin-Prenzlauer Berg.

Commission-free - Investment Property in the Heart of Prenzlauer Berg

111 sqm Historic Apartment with Two Southwest Balconies.

-- English-speaking and international buyers are welcome --

Further information, documents and communication in English can be provided upon request.

Ein werthaltiges Berliner Core-Asset für langfristig orientierte Käufer – geeignet für private Kapitalanleger, perspektivische Eigennutzer sowie internationale Investoren, die eine eurobasierte Sachwertanlage in einer etablierten Innenstadtlage suchen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Jugendstilhauses aus dem Jahr 1911 und wird seit 1998 stabil vermietet. Sie eignet sich besonders für langfristig orientierte Kapitalanleger, perspektivische Eigennutzer mit realistischem Zeithorizont sowie internationale Käufer, die eine eurobasierte Sachwertanlage in Berlin suchen.

Investment-Kennzahlen:

- Kaufpreis: 810.000 €
- Wohnfläche: 111 m²
- Zimmer: 3
- Etage: 4. Obergeschoss
- Baujahr: 1911
- Nettokaltmiete: 773,31 € / Monat
- Jahresnettomiete: ca. 9.279 €
- Aktuelle Miethöhe: ca. 6,97 €/m²
- Hausgeld: 353 € / Monat (2025)
- WEG-Rücklage: ca. 90.123 € (Stand 12/2024)
- Kaufpreis/m²: ca. 7.300 €
- Käuferprovision: 0 %

Die Wohnung ist ein langfristig ausgerichtetes Core-Asset in A-Mikrolage: Altbau, Lagequalität, Wohnungsgröße, zwei Balkone, Mietreserve und strategische Eigennutzungs- bzw. Exit-Option.

Die aktuelle Miete bildet eine konservative, stabile Ausgangsbasis. Für langfristig orientierte Käufer entsteht daraus eine klar erkennbare Mietreserve gegenüber dem heutigen Berliner Marktniveau – mit Entwicklungspotenzial im gesetzlichen Rahmen.

Die Bestandssituation ist geordnet, transparent und gut dokumentiert. Die Wohnung wurde 1998 im Zuge der Teilung und Sanierung in Wohnungseigentum überführt; eine umwandlungsbedingte Sperrfrist nach § 577a BGB besteht heute nicht mehr.

Bei späterer Eigennutzung gelten die regulären gesetzlichen Regelungen, insbesondere § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Aufgrund der langen Mietdauer beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist derzeit 9 Monate (§ 573c BGB).

Fazit

Sichern Sie sich eine strategische Bestandsinvestition in einer der stabilsten innerstädtischen Lagen Deutschlands – mit verlässlicher Mietsituation, solider Substanz und klar belegbarem Entwicklungspotenzial.

Diese Kombination aus Lagequalität, Substanz und langfristigem Entwicklungspotenzial ist in dieser Form nur selten am Markt verfügbar.

Weitere rechtliche und wirtschaftliche Details erläutere ich gerne im persönlichen Gespräch und stelle entsprechende Unterlagen bei ernsthaftem Interesse zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattung:

- 3 Zimmer / 111 m² Wohnfläche
- 4. Obergeschoss
- Baujahr 1911
- Deckenhöhe bis ca. 3,25 m
- Zwei Süd-/Südwestbalkone mit Gartenblick
- Originale Holzdielen
- Stuckdecken
- Tageslichtbad mit Wanne
- Einbauküche inklusive
- Kellerraum
- Innenhof-/Gartennutzung
- Zentralheizung
- Energieklasse D
- Gepflegte Eigentümergemeinschaft
- Gebäude mit 34 Wohneinheiten in Vorderhaus und zwei Seitenflügeln
- WEG-Protokolle und Rücklagennachweis vorhanden

Instandhaltung / Gebäude:

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich instand gehalten und modernisiert.

- 1998: umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen inkl. Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung
- 2000: Ausbau des Dachgeschosses
- 2009: Sanierung der Balkone
- 2014: Sanierung der Kellerdecke
- 2016: Neugestaltung des Innenhofs

Die Kombination aus gewachsener Altbausubstanz, laufender Instandhaltung und solider Rücklagenstruktur reduziert das technische Risiko und stärkt die langfristige Werthaltigkeit.

Wirtschaftliche Eckdaten:

- Kaufpreis: 810.000 €

- Nettokaltmiete: 773,31 € / Monat
- Jahresnettomiete: ca. 9.279 €
- Aktuelle Miethöhe: ca. 6,97 €/m²
- Hausgeld: 353 € / Monat (2025)
- WEG-Rücklage: ca. 90.123 € (Stand 12/2024)

Potenzial & Perspektive:

Die aktuelle Miete liegt auf einem konservativen Bestandsniveau und bietet eine klar erkennbare Mietreserve gegenüber dem heutigen Berliner Marktniveau.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- Denkmalschutz: nein
- Milieuschutzgebiet Pankow
- Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- Verkauf im vermieteten Zustand
- WEG-Unterlagen und Rücklagenachweise auf Anfrage
- Energieausweis: Klasse D (115,1 kWh/m²a, Gas, Verbrauchsausweis)
- Übernahme nach Vereinbarung

Die Wohnung eignet sich als solide Kapitalanlage für Käufer mit mittel- bis langfristigen Anlagehorizont. Sie bietet planbare Einnahmen ab Erwerb, eine gepflegte Bestandssituation und eine nachvollziehbare Mietreserve im gesetzlichen Rahmen.

Für Käufer mit langfristiger Eigennutzungs- oder Nachfolgeperspektive bietet das Objekt zusätzlich eine attraktive Option. Die Wohnung wurde bereits 1998 im Zuge der Teilung und Sanierung in Wohnungseigentum überführt und befindet sich seither im selben Eigentum. Die regulären gesetzlichen Vorschriften zur späteren Eigennutzung sind daher maßgeblich.

Der Mieter ist über den Verkaufsprozess informiert. Die grundsätzliche Perspektive eines Eigentümerwechsels sowie einer später möglichen Eigennutzung wurde offen und transparent besprochen. Die Wohnung wird im bestehenden Mietverhältnis verkauft.

Der veröffentlichte Kaufpreis bezieht sich auf den Verkauf mit bestehendem Mietverhältnis. Der Wert einer vergleichbaren leerstehenden Wohnung in dieser Lage liegt deutlich höher, sodass sich langfristig ein substanzstarkes und entwicklungsfähiges Investment ergibt.

International enquiries are welcome. Further documents and communication in English can be provided upon request.

Nächster Schritt:

Bei Interesse senden Sie bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten, Telefonnummer und kurzer Einordnung, ob Sie die Wohnung als Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung prüfen.

Gerne kläre ich die wesentlichen Punkte anschließend in einem kurzen Telefonat und stelle bei ernsthaftem Interesse die verfügbaren Unterlagen strukturiert zur Verfügung.

Besichtigung:

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung und bei nachvollziehbarer Kaufabsicht. Da die Wohnung vermietet ist, werden Besichtigungen als gut vorbereitete Einzeltermine

durchgeführt. Ein Finanzierungs- oder Kapitalnachweis kann vor Terminbestätigung angefragt werden.

Da sich der Eigentümer derzeit im Ausland befindet, werden Besichtigungen durch einen bevollmächtigten Ansprechpartner vor Ort durchgeführt. Vertrags- und Preisabsprachen erfolgen ausschließlich direkt mit dem Eigentümer.

Hinweis:

Die Visualisierungen der Grundrisse dienen der Veranschaulichung. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Alle Informationen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt; der tatsächliche besichtigte Zustand und die vertraglichen Unterlagen sind maßgeblich.

--- Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht. ---

Lage

Die Wichertstraße liegt im gefragten Helmholtz-Kiez von Berlin-Prenzlauer Berg – nur wenige Schritte von der Schönhauser Allee entfernt und damit in einer der wertstabilsten innerstädtischen Wohnlagen Berlins.

Die Mikrolage verbindet klassische Gründerzeitarchitektur, gewachsene Kiezstruktur und hervorragende Infrastruktur. Cafés, Restaurants, Wochenmärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, medizinische Versorgung sowie mehrere Parks und Grünflächen befinden sich in direkter Umgebung.

Der Helmholtzplatz, Kollwitzplatz, Arnimplatz, Humannplatz, Falkplatz und der Mauerpark sind schnell erreichbar. Die Schönhauser Allee Arcaden liegen nur wenige Gehminuten entfernt und decken den täglichen Bedarf komfortabel ab.

Die Anbindung ist sehr gut: S-Bahn, U-Bahn, Tram und Ringbahnstation Schönhauser Allee sind fußläufig erreichbar. Mit der U2 erreicht man den Alexanderplatz in kurzer Zeit; auch Mitte, Hackescher Markt und Museumsinsel sind sehr gut angebunden.

Für Kapitalanleger ist die Lage besonders relevant: Prenzlauer Berg steht für dauerhaft hohe Wohnraumnachfrage, ein begrenztes Angebot vergleichbarer Altbauwohnungen und langfristig starke Vermietbarkeit.

Für internationale Käufer ein klarer Investment Case: zentrale Berliner Innenstadtlage, etablierte Infrastruktur, historischer Altbaubestand, hohe Nachfrage und langfristige Wertstabilität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 02

Exposé - Galerie



Schlafzimmer #01



Aussenbalkon SW

Exposé - Galerie



Grundriss 3-Zimmer



Schlafzimmer #02

Exposé - Galerie



Haussicht von Strasse



Haussicht von unten

Exposé - Galerie



Haussicht von unten Zoom



Eingangsbereich



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangstür



Küche 01

Exposé - Galerie



Küche 02

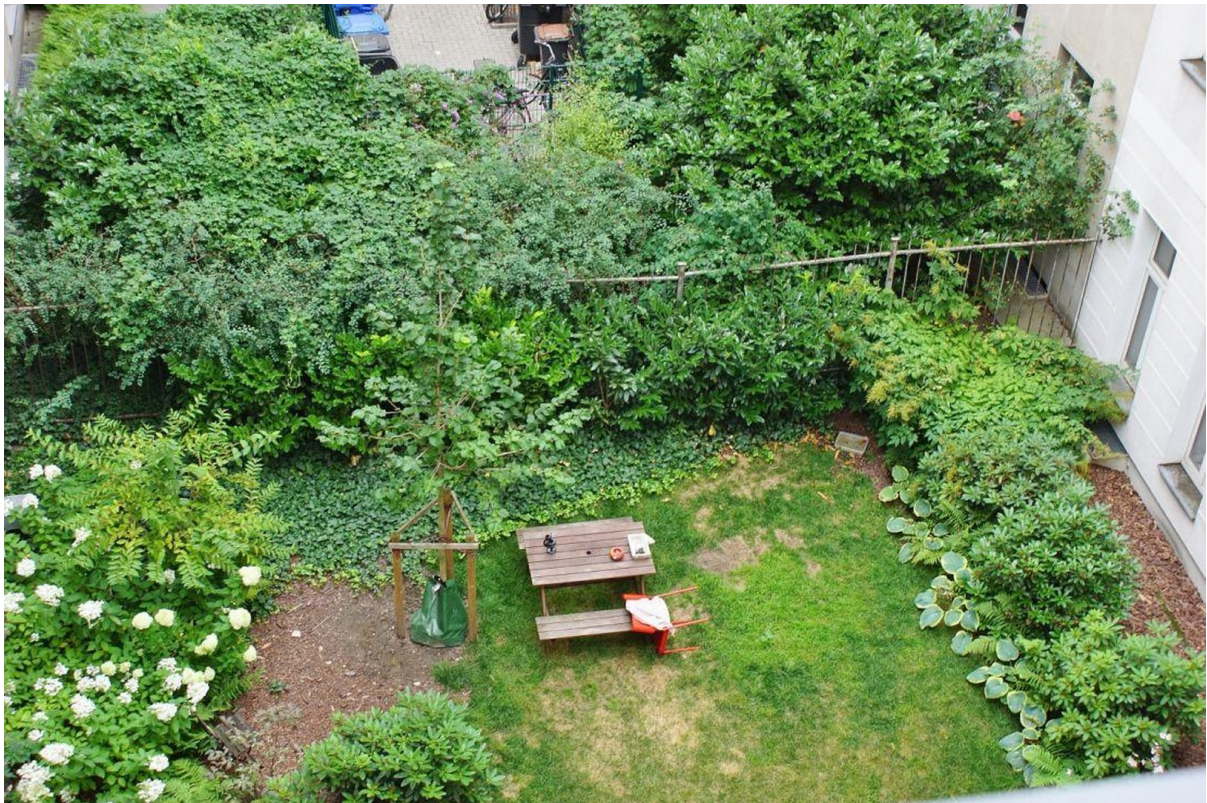


Bad 02

Exposé - Galerie



Bad 01



Innenhof v. oben

Exposé - Galerie



Innenhof



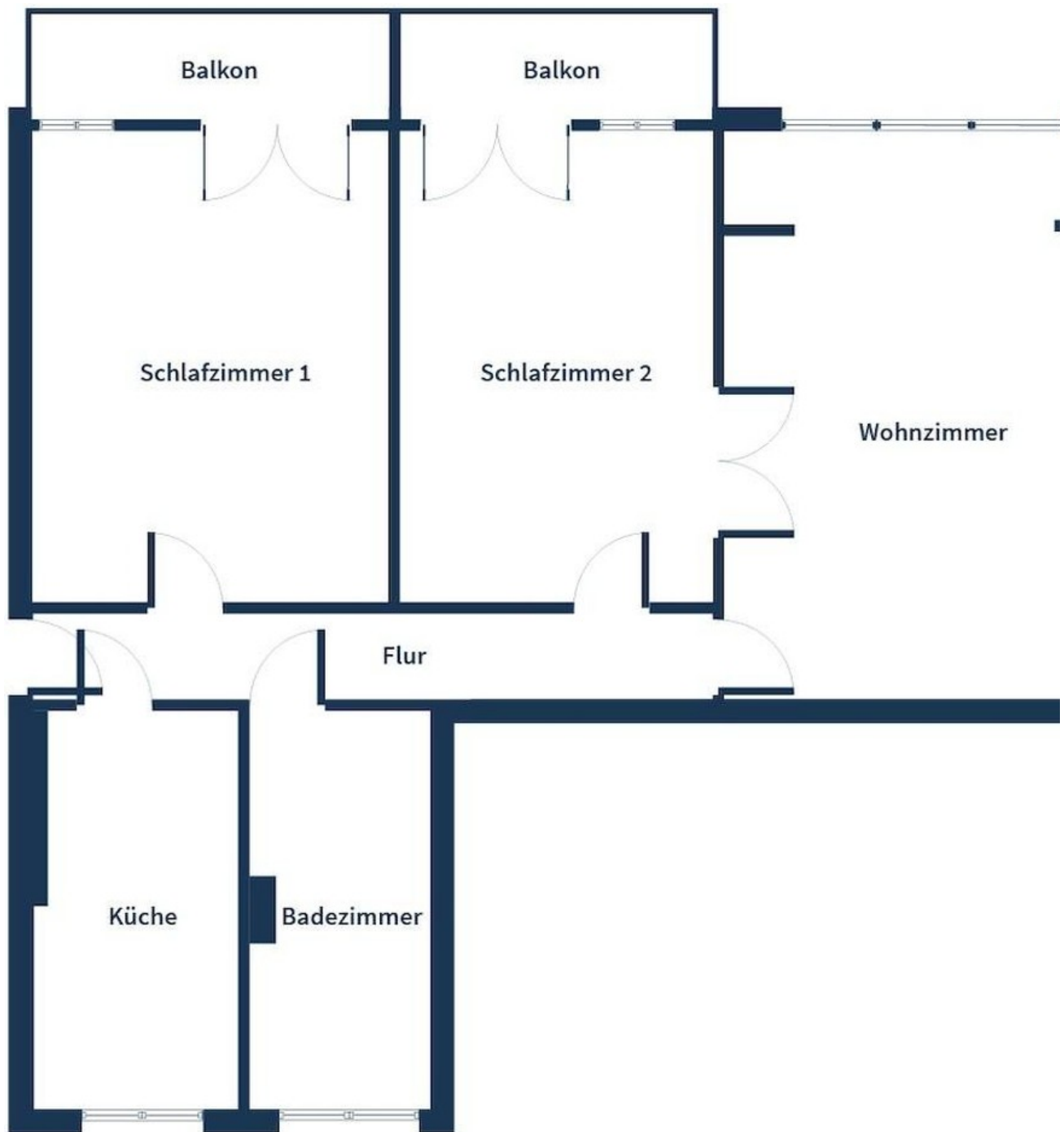
Fahrradständer

Exposé - Galerie



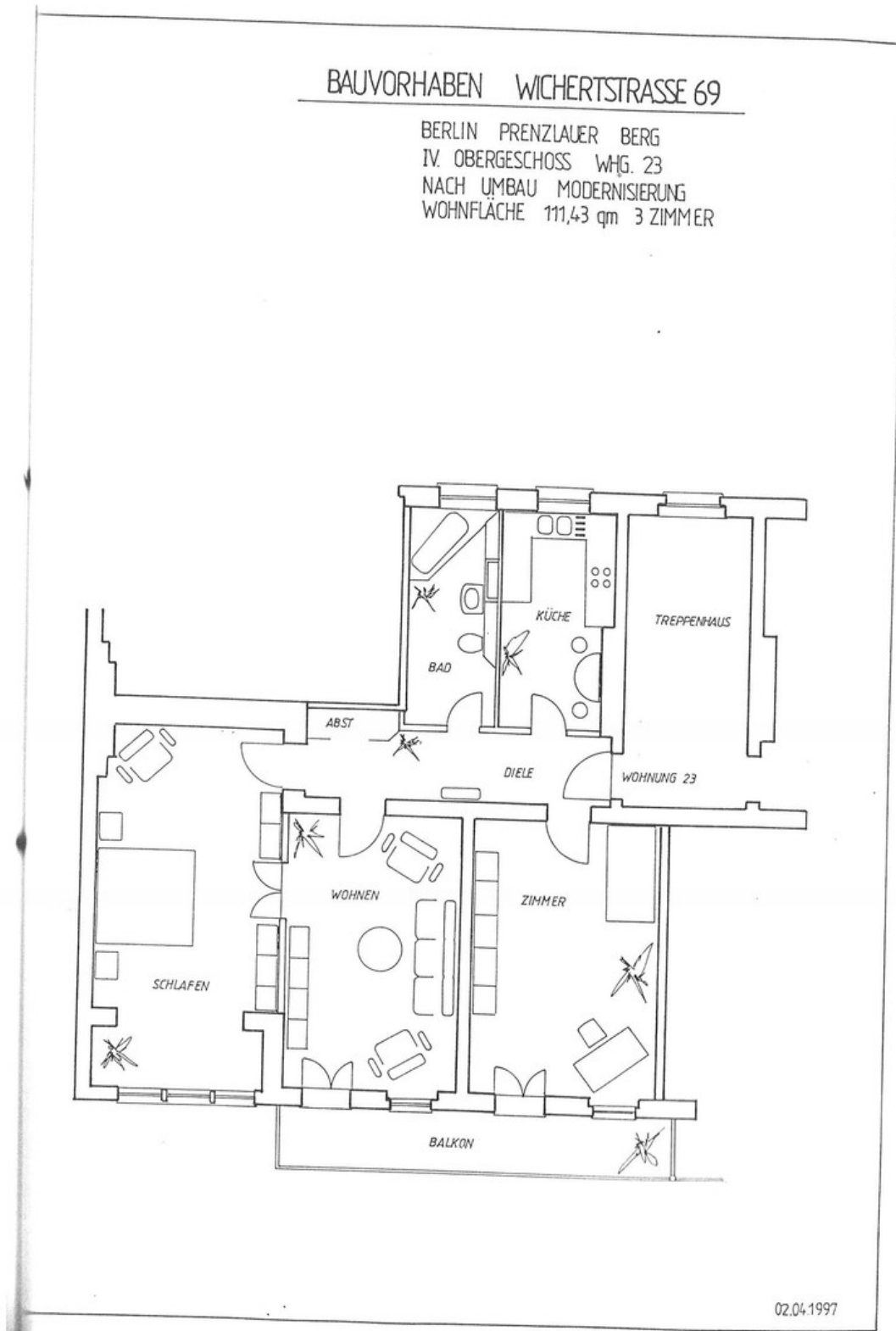
Stuckelemente

Exposé - Grundrisse



Grundriss Schematisch

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kopie

Exposé - Anhänge

1. 2018-07-14 Energieausweis_Kalo
2. 2026-02-15 INVESTOR_FACTSHEET_
3. 2026-02-15 INVESTOREN-Datenbla

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: **14.07.2018**

1

Gebäude	094224 / 00		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Wichertstr. 69; 10439 Berlin		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1911		
Baujahr Anlagentechnik	1998 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	34		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2729,88 m ²		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung / (Änderung/Modernisierung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges(freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe) .

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Matthias Lahann
Dipl. Ing. (FH) Maschinenbau
Gebäudeenergieberater HWK
Kalorimeta AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

15.07.2008

Datum



Unterschrift

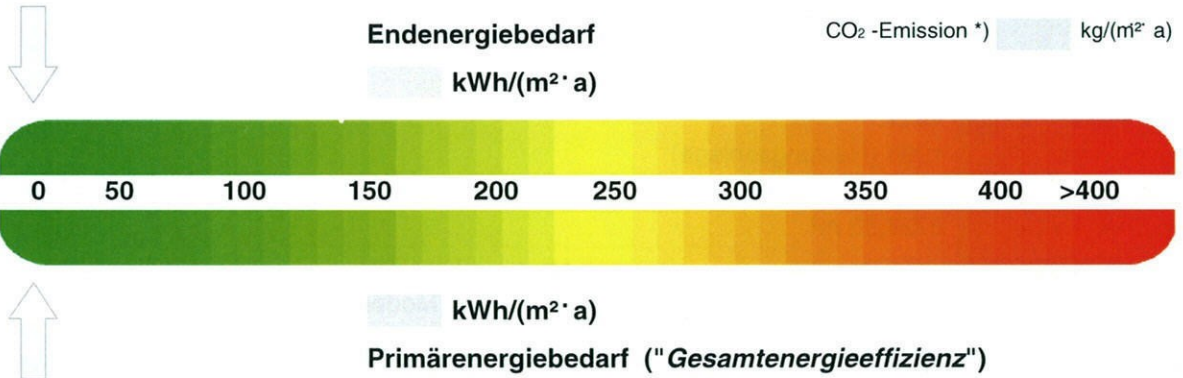
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 094224 / 00

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV **)

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
EnEV-Anforderungswert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_{T}' $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
EnEV-Anforderungswert H_{T}' $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$			Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ***)	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

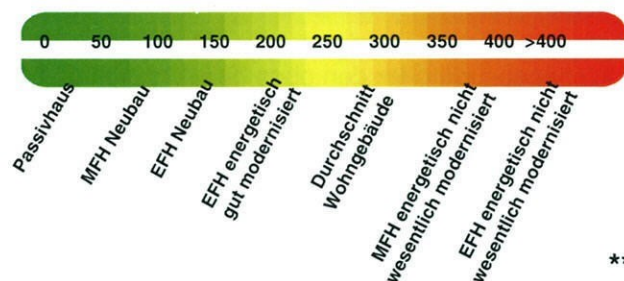
Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



****)

Erläuterungen zum Verfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs- werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

*) freiwillige Angabe

**) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

***) ggf. einschließlich Kühlung

****) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 094224 / 00

3

Energieverbrauchskennwert Wichertstr. 69; 10439 Berlin

15.07.2008



Dieses Gebäude:

99,1 kWh/(m²·a)



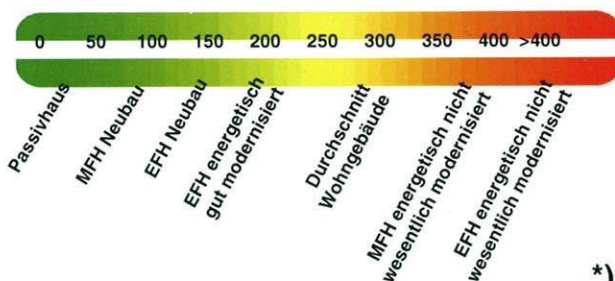
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoff- menge (kWh)	Anteil Warm- wasser (kWh)	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.01.2005	31.12.2005	232965,0	84577,9	1,09	61,7	32,3	94,0
Fernwärme	01.01.2006	31.12.2006	247858,0	73289,0	1,14	76,0	28,0	103,9
Fernwärme	01.01.2007	31.12.2007	226861,0	76315,1	1,22	70,1	29,1	99,2
Durchschnitt:								99,1

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

*) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte des Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und / oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

INVESTOR FACTSHEET

INVESTOR FACTSHEET

Wichertstraße 69 · 10439 Berlin · Helmholtz District

PROPERTY OVERVIEW

Feature	Description
Type	3-room historic apartment (1911 Art Nouveau building)
Size	111 sqm
Floor	4th floor
Highlights	Two southwest balconies, original stucco, hardwood floors
Condition	Well maintained, renovated 1998
HOA fee	€353 / month
Status	Long-term tenant (single professional occupant)
Transaction	Direct from owner – no brokerage fee

INVESTMENT FRAMEWORK

Item	Amount
Purchase Price	€810,000
Price per sqm	approx. €7,300
Total Capital incl. Closing	€874,800

Entry into one of Berlin's most supply-constrained and resilient micro-locations.

RENT STRUCTURE & UPSIDE

Scenario	Annual Rent	Gross Yield
Current	€9,280	1.15 %

Scenario	Annual Rent	Gross Yield
+15 % Adjustment	€10,672	1.32 %
Market Level (16–18 €/sqm)	€21,300–23,900	2.6–3.0 %

The current rent remains below prevailing market levels for comparable historic apartments in this micro-location.

Substantial rental reversion potential exists over time.

STRATEGIC POSITIONING

This is not a high-cash-flow asset.

It is a **core European metropolitan property investment**.

- Prime residential district (Helmholtz / Prenzlauer Berg)
- Persistent international demand
- Limited new supply
- High owner-occupier appeal
- Exit flexibility via long-term own-use option

VALUE DEVELOPMENT OUTLOOK

Scenario	10-Year Projection	Value Potential
2 % p.a. (conservative)	~€987,000	+€177,000
3 % p.a. (market aligned)	~€1,089,000	+€279,000

Long-term total return potential of approx. **3–4 % p.a.**, driven by:

- Prime location appreciation
- Rental reversion
- Structural demand imbalance
- Euro-denominated hard asset protection

WHY BERLIN – WHY THIS ASSET?

- ✓ Stable EU legal framework
- ✓ Strong domestic and international demand
- ✓ Tangible, inflation-resistant asset

- ✓ Entry price below €7,500 / sqm in prime micro-location
 - ✓ Long-term portfolio stabiliser
-

INVESTMENT THESIS

A rare opportunity to secure a **historic Altbau apartment in Berlin's Helmholtz district** — combining:

- Architectural character
- Capital preservation
- Rental upside
- Strategic exit optionality

Prime location. Structural demand. Long-term value.

INVESTOREN-FACTSHEET

INVESTOREN-FACTSHEET

Wichertstraße 69 · 10439 Berlin · Helmholtz-Kiez

OBJEKTÜBERBLICK

Merkmal	Beschreibung
Objektart	3-Zimmer-Altbauwohnung (Jugendstil, Baujahr 1911)
Wohnfläche	111 m ²
Etage	4. Obergeschoss
Ausstattung	Zwei Südwest-Balkone, Stuck, Holzdielen, Einbauküche, Keller
Hausgeld	353 € / Monat
Status	Langfristig vermietet (solide Einzelperson)
Angebot	provisionsfrei vom Eigentümer

INVESTITIONSRAHMEN

Position	Betrag
Kaufpreis	810.000 €
Preis pro m ²	ca. 7.300 €
Gesamtinvestition inkl. NK	874.800 €

Eintritt in eine der wertstabilsten Mikrolagen Deutschlands.

ERTRAG & RESERVE

Szenario	Jahresmiete	Bruttorendite
IST	9.280 €	1,15 %
+15 % Anpassung	10.672 €	1,32 %

Szenario	Jahresmiete	Bruttorendite
Marktmiete 16–18 €/m ²	21.300–23.900 €	2,6–3,0 %

Die aktuelle Miete liegt deutlich unter dem Marktniveau.

Reale Mietreserve vorhanden.

STRATEGISCHE POSITIONIERUNG

Diese Wohnung ist kein spekulatives Renditeobjekt.

Sie ist ein **Core-Asset in A-Mikrolage**.

- Helmholtz-Kiez: dauerhaft nachfragegetrieben
- Sehr begrenztes Angebot vergleichbarer Altbauten
- Substanzstarke Bauqualität (1911)
- Zwei Südwest-Balkone – seltene Konfiguration
- Eigennutzungsoption als strategischer Exit

WERTENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Szenario	10 Jahre	Wertpotenzial
2 % p.a. (konservativ)	~987.000 €	+177.000 €
3 % p.a. (marktkonform)	~1.089.000 €	+279.000 €

Langfristige Gesamtrenditepotenziale von 3–4 % p.a. realistisch – ohne Spekulation.

WARUM DIESES OBJEKT?

- ✓ Einstieg in A-Mikrolage unter 7.500 €/m²
- ✓ Stabiler, informierter Mieter
- ✓ Mietreserve von über 100 % perspektivisch
- ✓ Inflationsgeschützter Sachwert
- ✓ Eigennutzungsfähigkeit (langfristig)
- ✓ Provisionsfrei

FAZIT

Ein strategisches Investment für Anleger, die:

- Vermögen sichern statt spekulieren
- Lagequalität über kurzfristige Rendite stellen
- Substanz statt Zyklis suchen
- Perspektive statt Schnellgewinn bevorzugen

Altbau. A-Lage. Reserve. Exit-Option.