

# Exposé

## Wohnung in Zehlendorf

**9,1% Rendite südlich von Berlin, Staatliche Mieter**



Objekt-Nr. OM-420938

### Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

14163 Zehlendorf  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket bestehend aus 7 vermieteten Apartments in der Liegenschaft "Ringweg 15, 06785 Oranienbaum-Wörlitz". Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 225 m<sup>2</sup>. Das Paket umfasst ca. 55 % der Miteigentumsanteile innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft und ermöglicht damit einen wirtschaftlich starken Anteil innerhalb des Gesamtobjekts.

Das Gebäude wurde 1995 errichtet und präsentiert sich in einem soliden, gepflegten Zustand. Ein besonderer Vorteil: Es besteht kein erkennbarer Instandhaltungsstau, die Immobilie wurde laufend instand gehalten und zeigt sich als stabiles, unkompliziertes Anlageobjekt mit überschaubarem Verwaltungsaufwand. Die Gaszentralheizung wurde in 2023 komplett ausgetauscht.

Die monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt ca. 1.250 €, was einem Kaufpreis von 165.000 € eine sehr attraktive Relation von ca. Faktor 11 (IST-Miete) gegenüberstellt. Damit eignet sich das Paket ideal für Kapitalanleger, die Wert auf laufende Einnahmen, geringe Instandhaltungsrisiken und einen soliden Bestand legen.

Die Vermietung ist teilweise an Mieter mit abgesicherter Mietzahlung angebunden (Behörden). Damit bietet das Objekt eine überdurchschnittlich hohe Zahlungssicherheit und keinen Mietausfall.

## Ausstattung

Die Apartments wurden in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert und gepflegt. In den meisten Einheiten wurden innerhalb der letzten drei Jahre neue Vinylböden verlegt sowie Malerarbeiten durchgeführt, sodass die Wohnungen insgesamt einen frischen, zeitgemäßen Eindruck vermitteln.

Alle Apartments sind mit einfachen Küchenzeilen ausgestattet, was die Vermietbarkeit zusätzlich unterstützt und dem Mieter einen direkten Einzug ermöglicht. Das Treppenhaus wurde vor ca. zwei Jahren neu gestrichen und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des Objekts.

Das Gebäude ist bewusst als einfaches, solides Anlageobjekt gehalten: kein Aufzug, klare Strukturen, geringe technische Komplexität – genau dadurch entstehen typischerweise weniger laufende Reparatur- und Wartungsthemen. Insgesamt ein unkompliziertes Investment mit stabilem Vermietungscharakter.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Einbauküche

## Lage

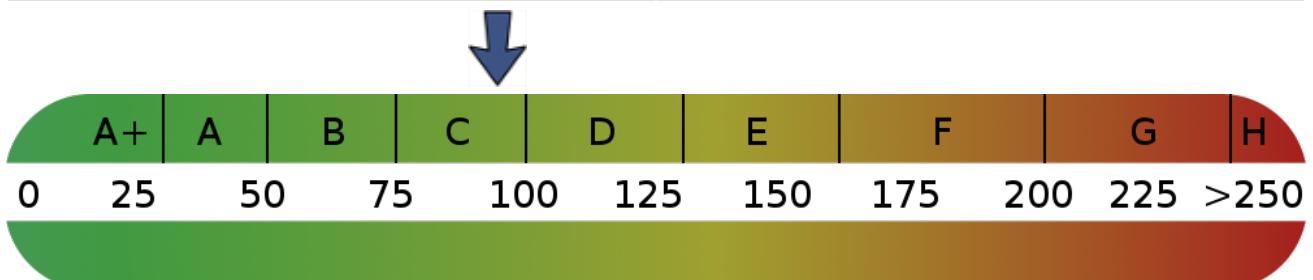
Die Immobilie befindet sich in "Oranienbaum-Wörlitz" (PLZ: 06785) in einer ruhigen, gut erreichbaren Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und bietet ein angenehmes, unaufgeregtes Wohnumfeld – ideal für Mieter, die eine praktische und gut gebundene Lage bevorzugen.

Besonders hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung: Die Immobilie ist in wenigen Minuten erreichbar und liegt nahe am Autobahnanschluss, wodurch sowohl die tägliche Erreichbarkeit für Mieter als auch die kurze Anfahrtszeit für Handwerker oder Dienstleister ein klarer Vorteil ist. Dadurch bleibt die Bewirtschaftung effizient und planbar.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht von hinten

# Exposé - Galerie



DG-Apartment leer