

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Cash(flow) is King | 5er Co-Living / WG mit zwei Bädern  
und Wohnküche | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-428309

### Wohnung

Verkauf: **378.500 €**

Ansprechpartner:  
Herr Seibert

Hefnersteig 7  
13629 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	85,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	257 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage – Co-Living-WG mit 5 Zimmern

Zum Verkauf steht eine optimal geschnittene Wohnung mit 5 separat begehbaren Schlafzimmern, zwei Bädern, großzügigem Flur, Abstellraum sowie einer geräumigen Wohnküche inklusive Einbauküche. Das Objekt eignet sich ideal für ein Co-Living- bzw. WG-Konzept und bietet damit hervorragende Voraussetzungen für eine lukrative Einzelzimmervermietung.

Die aktuelle Aufteilung entspricht exakt den Anforderungen des stark nachgefragten WG-Marktes in Berlin. Durch die Anzahl der Zimmer, die zwei Badezimmer und eine gemeinsam Wohnküche mit Platz für einen Tisch, ist eine effiziente und marktgerechte Vermietung an Studierende, Young Professionals und/oder Berufspendler möglich.

Die Wohnung ist bezugsfrei und ermöglicht somit eine unmittelbare Neuvermietung ohne zeitlichen Vorlauf. Sie befindet sich in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Basis mit überschaubarem Investitionsaufwand.

Eine gezielte optische Aufwertung (z. B. Grundreinigung, Maler- und Bodenarbeiten, Möblierungsergänzung, kleinere Modernisierungen) kann das Mietniveau spürbar optimieren.

Das Hausgeld ist überschaubar und kann größtenteils umgelegt werden. Die Gasetagenheizung ermöglicht eine Direktabrechnung der Heizkosten durch die Mieter. Der Wohnung zugehörig ist ein Kellerraum, ideal für die Zwischenlagerung von Möbeln/ Renovierungsmaterial, wenn etwas ausgetauscht werden muss/kaputt geht.

Durch die Struktur als WG-konforme Einheit bietet die Wohnung die Möglichkeit einer deutlich überdurchschnittlichen Quadratmeter-Miete im Vergleich zur klassischen Vermietung.

Fazit:

Eine bezugsfreie, effizient strukturierte 5-Zimmer-Einheit mit klarer Positionierung im Co-Living-Segment – ideal für eine ertragsorientierte Neuvermietung mit überschaubarem Kapitaleinsatz und überdurchschnittlichen Cashflow/Rendite.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei. Besichtigungen ab sofort möglich.

## Lage

Lagebeschreibung – Hefnersteig 7, Berlin

Die Immobilie am Hefnersteig 7 befindet sich in strategisch attraktiver Wohnlage im westlichen Berlin – unmittelbar an der Bezirksgrenze zu Charlottenburg und damit in direkter Nachbarschaft zu einer der wertstabilsten und nachfragestärksten Lagen der Hauptstadt.

Die U-Bahn-Anbindung befindet sich direkt vor der Tür, was eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt garantiert. Die City-West (Kurfürstendamm / Zoologischer Garten) ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, ebenso zentrale Wirtschafts- und Bürostandorte. Diese unmittelbare ÖPNV-Anbindung stellt einen wesentlichen Vermietungsfaktor dar und sichert eine überdurchschnittliche Drittverwendungsfähigkeit.

Der Standort profitiert von der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage im Berliner Westen. Insbesondere die Nähe zu Charlottenburg wirkt sich positiv auf Mietniveau,

Zielgruppenattraktivität und langfristige Wertentwicklung aus. Der Bereich zählt zu den etablierten Wohnlagen mit kontinuierlicher Mietdynamik und geringer struktureller Leerstandsquote.

Im direkten Umfeld befinden sich:

Nahversorger, Einzelhandel und Gastronomie

Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen

Grün- und Erholungsflächen

gewachsene Wohnquartiere mit stabiler Mieterstruktur

Die Kombination aus urbaner Nähe zur Innenstadt, direkter U-Bahn-Anbindung und der Positionierung an der Schnittstelle zu Charlottenburg schafft ein nachhaltig attraktives Investitionsumfeld.

Investment-Argumente im Überblick:

U-Bahn direkt am Objekt

Schnelle Erreichbarkeit der City-West und Berliner Innenstadt

Lage an der Bezirksgrenze zu Charlottenburg

Nachhaltig hohe Vermietbarkeit

Wertstabile Mikrolage im Berliner Westen

Überdurchschnittliche Drittverwendungsfähigkeit

Fazit:

Die Lage bietet eine belastbare Grundlage für langfristige Mietnachfrage, stabile Cashflows und positive Wertentwicklungsperspektiven im Berliner Wohnimmobilienmarkt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Duschbad 2



# Exposé - Galerie



Duschbad 1



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Grundrisse



## EG links

Hefnersteig 7,  
13629 Berlin

1	Flür 1	10,45 m <sup>2</sup>
2	Flür 2	4,7 m <sup>2</sup>
3	Küche	9,9 m <sup>2</sup>
4	Badezimmer 1	3,6 m <sup>2</sup>
5	Badezimmer 2	3,3 m <sup>2</sup>
6	Zimmer 1	8,27 m <sup>2</sup>
7	Zimmer 2	8,16 m <sup>2</sup>
8	Zimmer 3	10,5 m <sup>2</sup>
9	Zimmer 4	10,4 m <sup>2</sup>
10	Zimmer 5	14,97 m <sup>2</sup>
11	Garten	

Gesamt 84,24 m<sup>2</sup>