

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Helle 2-Zimmer Wohnung im Süd-Osten von Berlin  
(unvermietet ab 01.04.2026)**



Objekt-Nr. OM-428379

### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Löhe

Südostallee 132  
12487 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	79,59 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	486 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird von privat ohne Makler eine 79,6 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung in der Südostallee, die sich im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Ensembles in Berlin-Johannisthal (Treptow-Köpenick) befindet. Das historische Gesamtbild der Anlage wurde 2015 durch ein modernes Neubaukonzept ergänzt: klare Grundrisse, zeitgemäße Technik und eine energieeffiziente Bauweise (Energieklasse B) verbinden sich mit dem besonderen Charakter eines liebevoll reaktivierten Standorts.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und umfasst ein Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer, eine separate Küche sowie ein großzügliches Vollbad. Mit einer modernen Deckenhöhe von ca. 2,60 m und großen Fensterflächen entsteht ein offenes, freundliches Wohngefühl. Mittelpunkt ist der Wohnbereich mit Zugang zum Südwest-Balkon: Von hier öffnet sich der Blick in den grünen, parkähnlichen Innenbereich zwischen den fünf Häusern – absolut ruhig und weit weg vom Verkehr.

Derzeit ist die Wohnung noch vermietet, wird jedoch verbindlich zum 01.04.2026 leer übergeben. Käufer profitieren damit von einer seltenen Kombination: heute bereits ein stabiles Investment, morgen volle Flexibilität – sei es für die Eigennutzung oder eine Neuvermietung zum aktuellen Marktniveau. Für Singles und Paare bietet sich ein ideales Zuhause in grüner, ruhiger Umgebung mit klarer Trennung zwischen privatem Rückzugsbereich und offenem Wohnbereich.

Auch für Kapitalanleger ist das Objekt attraktiv: Aktuell wird eine Nettokaltmiete von etwa 17 €/m<sup>2</sup> erzielt, perspektivisch sind in dieser Lage Nettokaltmieten von ca. 19 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise rund 1.500 € monatlich realistisch. Der Kaufpreis liegt bei 449.000 € für die Wohnung zuzüglich 19.000 € für den Stellplatz. In Verbindung mit der jungen Bauausführung von 2015 ohne erkennbaren Sanierungsstau ergibt sich ein überzeugender Buy-&-Hold-Case mit sehr solider Vermietbarkeit – oder ein hervorragend planbares Eigenheim, das ab dem 01.04.2026 bezugsfrei bereitsteht.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2015 fertiggestellt und zeigt sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand. Im Wohnbereich sorgt hochwertiges Holzparkett für eine warme, behagliche Atmosphäre und passt zu unterschiedlichen Einrichtungsstilen. Küche und Bad sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet – alltagstauglich und langlebig.

Die voll ausgestattete Einbauküche aus dem Jahr 2015 ist im Kaufpreis enthalten und bietet eine moderne, funktionale Basis für den täglichen Gebrauch. Das großzügige Tageslicht-Vollbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine komfortable Eckbadewanne, einen Handtuchheizkörper sowie hochwertige Armaturen in einem hellen, freundlichen Design – ideal für alle, die Wert auf einen entspannten Start in den Tag legen.

Ein besonderes Highlight ist der Südwest-Balkon mit Blick in den ruhigen, grünen Innenbereich der Anlage. Hier lassen sich Sommerabende entspannt ausklingen, und durch die geschützte Lage entsteht ein privates Rückzugsgefühl mitten im Grünen. Zur Wohnung gehören zudem ein praktischer Kellerraum in Standardgröße sowie ein eigener Stellplatz – in Berlin ein deutlicher Komfort- und Wertfaktor.

Auch technisch ist die Ausstattung zeitgemäß: Fernwärmeversorgung, ein Energieausweis der Klasse B sowie moderne Kunststofffenster mit Schallschutz und Doppelverglasung bieten ein überzeugendes Zusammenspiel aus Wohnkomfort und Energieeffizienz. Glasfaser ist vorhanden und macht die Wohnung besonders interessant für alle, die regelmäßig digital arbeiten oder eine stabile, schnelle Internetverbindung benötigen. Eine Video-Gegensprechanlage und elektrische Rollläden erhöhen Sicherheit und Komfort im Alltag. Die parkähnliche Gemeinschaftsanlage mit großem Garten, Spielplatz, Waldzugang und überdachtem Müllbereich rundet das Bild eines gepflegten, werthaltigen Wohnensembles ab.

Für Investoren unterstützt die Kombination aus moderner Ausstattung und solider Bauqualität eine langfristig planbare Kalkulation: Hausgeld von derzeit rund 486 € monatlich (davon ca. 340 € umlagefähig und 146 € nicht umlagefähig, Rücklage mit Stand 30.11.2025 88.776,39 €) sowie der gute technische Zustand sprechen für einen kalkulierbaren, nachhaltigen Business Case. Zusammen mit der leerstehenden Übergabe zum 01.04.2026 ergibt sich ein seltenes Gesamtpaket aus Planungssicherheit, Flexibilität und Wohnqualität.

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

In Johannisthal, einem Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick, findet sich diese Wohnung. Eine Gegend, die besonders für seine ruhige, familienorientierte Wohnlage und den hohen Grünanteil geschätzt wird. Die Gebäude der Anlage sind in ein parkähnliches Grundstück eingebettet: alter Baumbestand, großzügige Rasenflächen, ein Spielplatz sowie ein angrenzendes Waldgebiet sorgen dafür, dass die Natur praktisch direkt vor der Haustür beginnt. Straße und Parkmöglichkeiten befinden sich an der Frontseite des Ensembles und sind weit genug entfernt, sodass der Wohnbereich selbst angenehm ruhig bleibt.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die städtische Anbindung komfortabel. Der S-Bahnhof Schöneeweide/Sterndamm ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen in die Berliner Innenstadt. Der Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof mit Hochschule, Forschungseinrichtungen und zahlreichen Start-ups liegt nur rund 10 Minuten entfernt. Der Flughafen BER ist mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreichbar – ein klarer Vorteil für Berufspendler und Vielreisende.

Im direkten Umfeld stehen unter anderem ein Bäcker und eine Apotheke fußläufig zur Verfügung, sodass sich die wichtigsten Dinge des täglichen Bedarfs schnell erledigen lassen. Größere Einkaufs- und Gastronomieangebote finden sich in den umliegenden Ortsteilen sowie am Standort Adlershof und sind gut erreichbar. Sportlich Aktive nutzen die Wege durch Wald und Grünanlagen zum Joggen oder Spazierengehen; wer nach einem langen Tag vor allem Ruhe und Natur sucht, findet sie hier ohne lange Anfahrt.

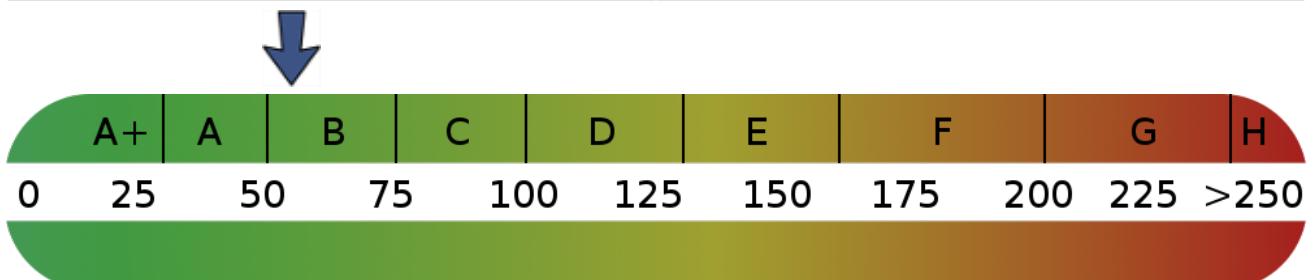
Für Selbstnutzer bedeutet diese Lage: grün und ruhig wohnen, ohne die Vorzüge der Großstadt aufzugeben. Für Investoren bietet das Umfeld eine stabile, gefragte Wohnlage mit hoher Attraktivität für Singles und Paare, die Naturnähe und Ruhe schätzen und zugleich eine gute ÖPNV-Anbindung an Arbeitsplätze in Adlershof sowie in die Berliner Innenstadt benötigen.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

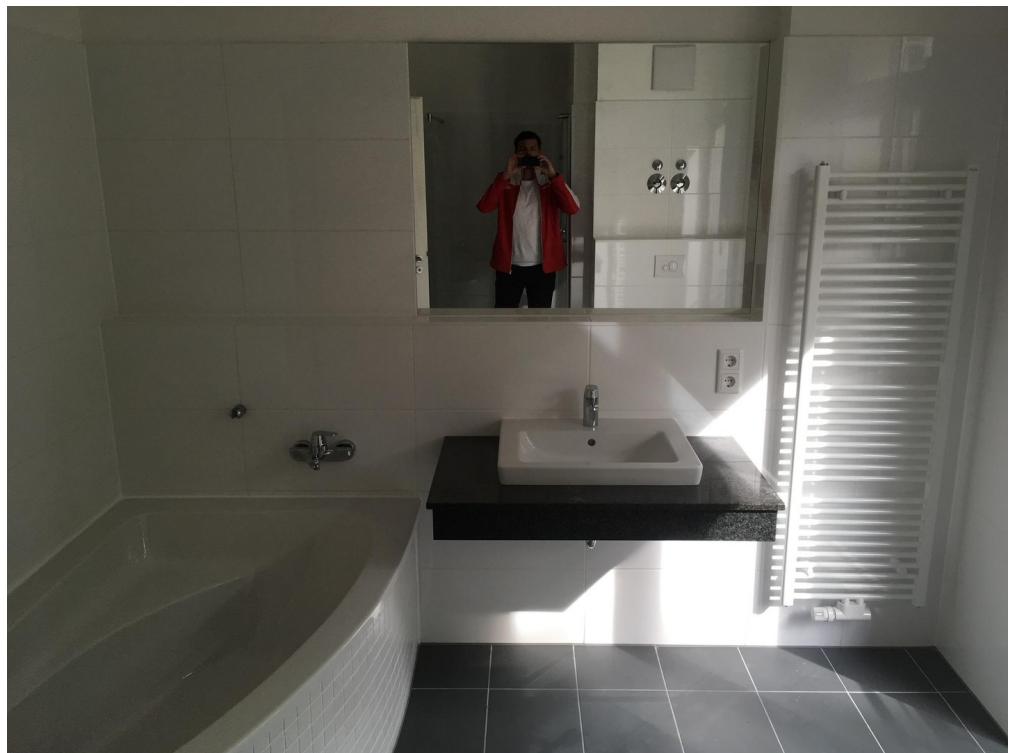


## Exposé - Galerie



Parkähnlicher Innenhof

# Exposé - Galerie



Vollbad



Bodengleiche Dusche

# Exposé - Galerie



Eckbadewanne



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche Detail



Balkon

# Exposé - Galerie

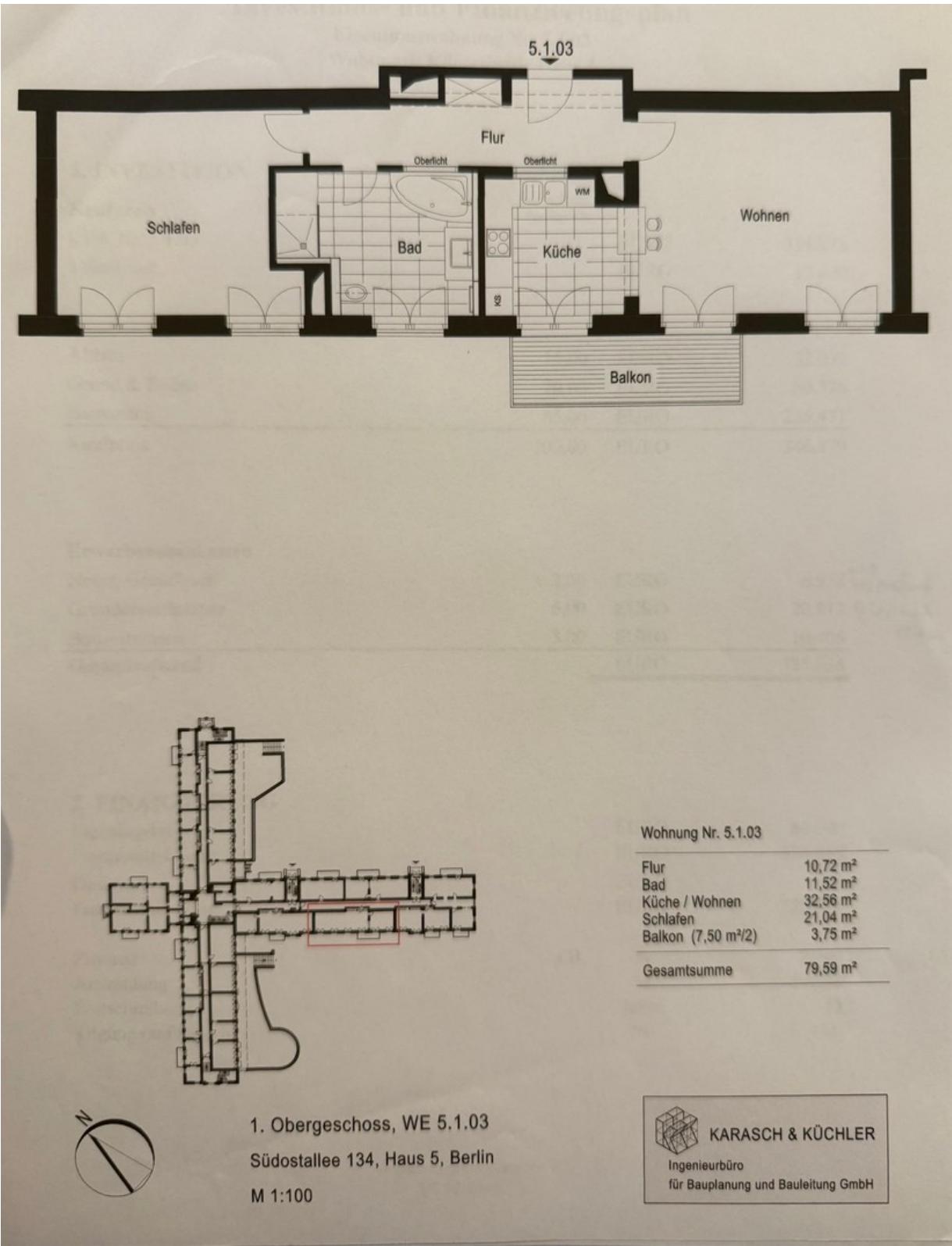


Flur mit Echtholzparkett



Spielplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss