

Exposé

Maisonette in Berlin

**2 tolle Apartments nahe Sbfh. Adlershof * ohne Makler *
Rendite ca. 6%**



Objekt-Nr. OM-430661

Maisonette

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
R Hansche

Altheider Straße
12489 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	316 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 grundbuchlich zusammengehörige 1-Raumwohnungen, die übereinander liegen und beide möbliert vermietet sind. Nutzung als Maisonette theoretisch möglich, wenn man sie zusammenlegen will..

top Kapitalanlage mit super Rendite von privat in beliebter Lage (befristeter Mietvertrag mit Verlängerungsoption)

oder auch zur Selbstnutzung ab 2027

2 stilvoll eingerichtete Apartments, je Wohnung ca. 36qm mit Balkon, insgesamt ca. 72qm mit Duschbad und Küche zentral am Sbhf Adlershof in ruhiger Seitenstraße gelegen.

In gefragter Lage präsentiert sich diese zwei charmanten und vollständig möblierte 1-Zimmer-Wohnungen als ideale Kapitalanlage mit überdurchschnittlichem Mietpotenzial.

Die ansprechenden Wohnungen befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbau. Sie überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Deckenhöhe sowie eine helle Wohnatmosphäre.

Das Apartments sind vollständig ausgestattet und sofort nutzbar – ideal für die möblierte Vermietung, Pendler oder als flexible Zweitwohnung. Besonders hervorzuheben ist die aktuell erzielte Pauschaliete von insgesamt ca. 2.000 € monatlich, ab Oktober 2100,- die eine attraktive Rendite ermöglicht. Die Wohnungen sind als Pendlerwohnung an Beamte der Bundeswehr vermietet. Vormieter ebenfalls von der Bundeswehr, da die Lage zur nächsten Kaserne ideal ist. Die Miete wird vom Bund bezahlt, kein Ausfallrisiko. Kein unbefristeter Mietvertrag. Option auf Eigennutzung jederzeit gegeben.

Zusätzlich wäre ein Mietaufhebungsvertrag jederzeit möglich, sollte Eigennutzung angestrebt werden.

Highlights im Überblick:

Je Ca. 36,1 m² Wohnfläche, insgesamt 72qm

1 Zimmer mit effizientem Grundriss

Vollständig möbliert und sofort nutzbar

Balkon mit ruhiger Ausrichtung

Einbauküche inkl. Elektrogeräte

Geräumiges Bad

Gepflegter Altbau (Baujahr ca. 1917)

Kellerabteil vorhanden (ebenfalls zu 40,-€ separat vermietet)

Gesamtmieteinnahmen: aktuell 2000,-

Lage:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Ortsteil Adlershof – einem der dynamischsten Wissenschafts- und Technologiestandorte Deutschlands. Die Kombination aus guter Infrastruktur, Nähe zur Humboldt-Universität, zahlreichen Forschungseinrichtungen sowie optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, macht die Lage besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der S-Bahnhof Adlershof ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zum Flughafen BER.

Das Haus ist insgesamt in einem guten Zustand und wurde die letzten Jahre gut verwaltet.

Das Treppenhaus wurde in 2020 komplett renoviert. Die Schließanlage wurde erneuert. Ein neuer Warmwasserspeicher installiert. In diesem Jahr werden sämtliche Fenster modernisiert, was den Energieausweis noch einmal verbessern wird. Wie in gut verwalteten Anlagen, wurde auch hier ein energetischer Sanierungsfahrplan profilaktisch entworfen, um in den nächsten Jahren sinnvoll in die energetische Erneuerung zu investieren. Es besteht kein Sanierungsstau.

Das Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand, es wohnen viele Eigentümer selbst in der Anlage.

Fazit:

Ein ideales Investment für Kapitalanleger, die von einer starken Mikrolage, einer attraktiven Mietrendite und einem sofort nutzbaren Objekt profitieren möchten.

Sonstiges:

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ausstattung

Die Wohnungen sind vollständig möbliert und eingerichtet

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Etwas abgelegen der belebten Dörfeldstrasse und den guten Verkehrsanbindungen des Adlergestell

und des S-Bhf Adlershof liegt das aus der ca. 1912 stammende Mehrfamilienhaus gut in einem alten und gewachsenem Kiez eingebettet. Der offene Blick aus den zur ruhigen Anwohnerstrasse ausgerichteten Fenstern wird erst in einiger Entfernung durch Gebäude begrenzt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung sind Sie in nur wenigen Gehminuten am S-Bahnhof Adlershof. Aber auch mit dem Auto sind sie in alle Teile Berlins, zur Autobahn und zu den Berliner Flughäfen exzellent angebunden. Der Flughafen Schönefeld ist ca. 15 Fahrminuten mit dem Auto, mit der Bahn nur etwas

länger, entfernt.

Viele Möglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarf sind fußläufig zur erreichen.

Niedergelassene Ärzte, kleine und große Gewerbe und öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen sind mehrfach vorhanden. So sind beliebte Ausflugsziele und Naherholungsgebiete im Berliner Süden schnell auch mit dem Rad erreichbar.

Eine zukunftsorientierte und aktuell immer gefragtere Umgebung, welche sich damals wie heute anspricht ein gutes Wohnumfeld für junge Leute und Familien zu bieten.

Nicht zuletzt auch wegen der Technologiezentren in den spektakulären Denkmälern und Neubauten und dem naturwissenschaftlichen Campus der Humboldt-Universität zu Berlin. Aber auch weitere, infrastrukturelle Erneuerung wie Hotels, Restaurants, Shopping-Malls, Arztpraxen, Kindergärten, Golfplätze, Tennisanlagen, Café-Bars, eben alles, was zum Leben und Arbeiten dazugehört.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



BAd 2.Etage

Exposé - Galerie



Küche 2.Etage



WZ 2.Etage

Exposé - Galerie



Balkon 2.Etage

Exposé - Galerie



Küche 3.Etage



BAd 3.Etage

Exposé - Galerie



WZ 3.Etage



WZ 3.Etage

Exposé - Galerie



WZ 3.Etage

Exposé - Grundrisse

