

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Berlin

**Renditeobjekt: Mehrfamilienhaus mit 5 möblierten Einheiten & Wellnessbereich. Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-437813

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.999.000 €**

12557 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	960,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	18,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger, grüner Lage von Wendenschloß und bietet ein renditestarkes Bestandsinvestment mit erheblichem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie verfügt über fünf vollständig möblierte Wohneinheiten die vollständig für den sofortigen Einzug ausgestattet sind. Einen hochwertigen Wellness- und Fitnessbereich befindet sich im Souterrain sowie ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss.

Die rechte Dachhälfte ist bereits ausgebaut. Der verbleibende Dachhälfte bietet die Möglichkeit, ein großzügiges Loft mit offenem Grundriss zu realisieren

---

### Wohnflächen & Struktur

- 4 Wohneinheiten à ca. 60 m<sup>2</sup>
- 1 Wohneinheit ca. 50 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss:
- rechte Dachhälfte ausgebaut
- linke Dachhälfte Ausbaureserve für Loft-Wohnung (siehe Fotos)

Effiziente Grundrisse, hohe Nachfrage im möblierten Segment, geringes Leerstandsrisiko.

---

### Miet- & Nutzungskonzept (renditeoptimiert)

- Möblierte Vermietung mit überdurchschnittlichen m<sup>2</sup>-Mieten
- Zielgruppen:
- Expats & Projektmitarbeiter..Tesla Entwicklungszentrum geplant
- Führungskräfte
- Unternehmen (temporäres Wohnen)
- Loft im Dachgeschoss als Premium-Einheit:
- überdurchschnittliche Miete
- hohe Nachfrage
- starke Wertsteigerung des Gesamtobjekts
- Wellness- & Fitnessbereich als Alleinstellungsmerkmal → längere Mietdauer & höhere Zahlungsbereitschaft

---

### Wertsteigerungs- & Upside-Potenzial

- Loft-Ausbau im Dachboden:
- zusätzliche Wohneinheit
- signifikante Erhöhung der Jahresnettokaltmiete
- Optimierung durch:

- Premium-Möblierung
- Pauschalmietmodelle
- Serviced-Living-Konzepte
- Langfristige Wertstabilität durch:
  - begrenztes Neubauangebot
  - hohe Lagequalität
  - nachhaltige Nachfrage

—

Fazit für Investoren

Dieses Objekt kombiniert sofortige Einnahmen aus möblierten Bestandswohnungen mit klarem Entwicklungspotenzial durch den Ausbau eines hochwertigen Loft-Apartments.

Ein attraktives Investment mit Cashflow, Upside und Premium Positionierung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Berlin-Wendenschloß (Bezirk Treptow-Köpenick) – einer der grünsten und ruhigsten Wohnlagen der Hauptstadt. Geprägt von Wasser, viel Natur und einer gewachsenen Nachbarschaft bietet Wendenschloß eine hohe Lebensqualität.

Die Nähe zum Müggelsee, zur Dahme sowie zu zahlreichen Parks und Uferwegen macht die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. Ein neue Entwicklungszentrum von Tesla Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus, Straßenbahn) ist gegeben, das Stadtzentrum ist bequem erreichbar.

Wendenschloß, Berlin-Köpenick:

- Ruhige, gehobene Wohnlage
- Wasser- und Waldnähe
- Sehr gute Vermietbarkeit
- Stabile bis steigende Nachfrage
- Langfristige Wertentwicklung
- Sehr gute Verkehrsanbindung

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



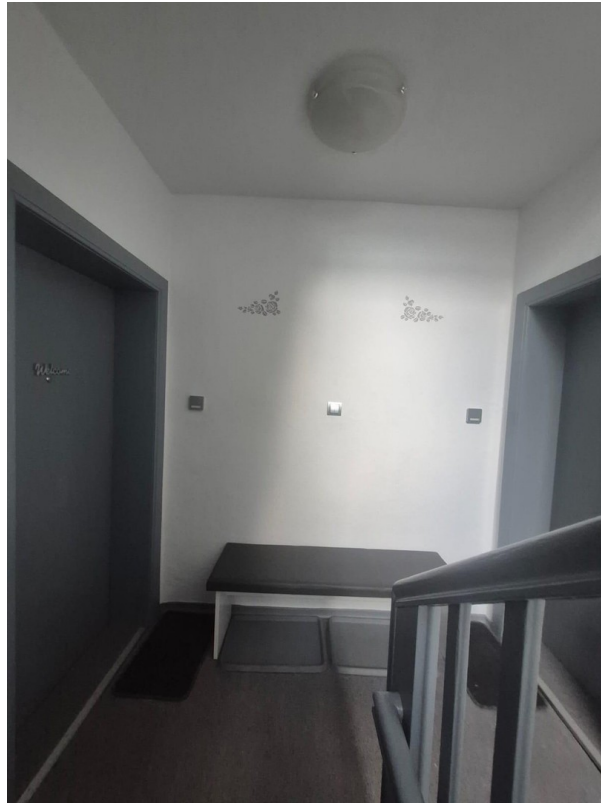
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

