

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### PROVISIONSFREIES HAUPTSTADT-INVESTMENT: MODERNES 30 QM CITY-APARTMENT IM BOOMENDEN BERLIN-ADLERSHOF



Objekt-Nr. OM-471956

#### Wohnung

Verkauf: **180.000 €**

Dörpfeldstraße 5  
12489 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	32,20 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Unvermietet nach Komplettrenovierung
- Neue Küche
- Gute Vermietbarkeit an Singles, Studenten, Senioren oder 2. Wohnsitz

Diese intelligent geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem enthaltenden Balkon mit ca. 4 m<sup>2</sup> Nutzfläche zum Innenhof (Südostausrichtung) bietet Kapitalanlegern eine äußerst attraktive und zukunftssichere Investmentgelegenheit. Das Apartment befindet sich im modernen und erst 2017 fertiggestelltem Neubauprojekt „DÖRPFELDFÜNF“ und wurde konsequent auf die enorme Nachfrage der kontinuierlich wachsenden Single- und Pendlerhaushalte in Berlin zugeschnitten.

Nach damaligen Standards als KfW-Effizienzhaus-70 konzipiert, garantiert das Objekt auch weiterhin moderne Gebäudekonstruktion und dauerhaft CO<sub>2</sub>-effiziente Nebenkosten – ein entscheidender Wettbewerbsvorteil bei der Neuvermietung. Die durchdachte, schwellenfreie Grundrissgestaltung in Anlehnung an die DIN 18040 Teil 2 ermöglicht eine breite und flexible Zielgruppenansprache: von Studenten und Young Professionals des benachbarten Wissenschaftsparks bis hin zu Senioren, die urbanen Komfort schätzen. Die Kombination aus zukunftsweisender Bauqualität, energetischer Effizienz und flexibler Nutzbarkeit sichert Ihnen als Investor eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität. Trotz der zentralen Lage ist das Apartment zum ruhigeren und ansprechend gestalteten Innenhof ausgerichtet.

Das Hausgeld betrug im Abrechnungsjahr 2024 rund 230,70 € pro Monat

## Ausstattung

Die wertige und langlebige Ausstattung ist optimal auf die Anforderungen eines renditeorientierten Vermietungsportfolios abgestimmt und minimiert den Instandhaltungsaufwand:

- Heizung & Klima: Plattenheizkörpern sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung für ein optimales Raumklima. Anschluss an eine örtliche Fernwärmeversorgung
- Fenster: Bodentiefe, isolierverglaste Kunststofffenster mit Schallschutz und zusätzlich mit außenliegendem elektrisch bedienbaren Senkrechtmarkisen (Sonnenschutz).
- Böden: Laminatboden in ansprechender Holzoptik in den Wohnbereichen.
- Sanitär: Modernes, barrierefreies Bad mit edlen Fliesen, bodengleicher Dusche, Sanitärobjekten und einem Handtuchheizkörper. Vorrüstung für Waschmaschinenanschluss vorhanden (Top-Lader).
- Küche: Offen gestalteter Küchenbereich. Der Kücheneinbau erfolgte Ende 2025.
- Gebäudeinfrastruktur: Repräsentativer Eingangsbereich, moderne Aufzugsanlage (barrierefrei erreichbar) und überdachte Fahrradstellplätze im Hof und im Untergeschoss.
- Außenanlagen: Begrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität und Ruhezonen.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird direkt von privat veräußert. Hier gezeigte Bilder, Grundrisse und Texte sind in Teilen mit KI-Generiert und überarbeitet. Alle Bilder und Abbildungen sind Urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht kopiert oder vervielfältigt werden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Dörpfeldstraße 5, der pulsierenden Hauptverkehrs- und Einkaufsachse des aufstrebenden Ortsteils Berlin-Adlershof (Bezirk Treptow-Köpenick). Der Standort vereint urbanes Leben mit herausragendem wirtschaftlichem Potenzial:

- **Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum:** In unmittelbarer Nachbarschaft liegt Deutschlands modernster Technologiepark (WISTA). Mit über 29.600 Beschäftigten, über 1.300 ansässigen Unternehmen und einem Studierenden-Campus Adlershof der Humboldt-Universität mit ca. 6.200 Studierenden, ist ein stetiger Zustrom an potenziellen, bonitätsstarken Mietern (Wissenschaftler, Ingenieure, Pendler) garantiert.
- **Hervorragende Infrastruktur:** Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Banken sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich direkt vor der Haustür.
- **Perfekte Verkehrsanbindung:** Die S-Bahn-Station Berlin-Adlershof sowie Tram- und Bushaltestellen sind in ca. 100 Metern fußläufig bequem zu erreichen.
- **Überregionale Erreichbarkeit:** Über die nahegelegene B96a und die Stadtautobahn A113 sind sowohl das Berliner Stadtzentrum als auch der Flughafen BER in kurzer Zeit (Flughafen ca. 8 bis 10 Minuten) erreichbar.
- **Naherholung:** Alt-Köpenick und diverse Grünflächen bieten einen hohen Freizeitwert als perfekten Ausgleich zum urbanen Arbeitsumfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang Hof

# Exposé - Galerie



Angelegter Hof



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnbereich, KI-Überarbeitet



Wohnbereich, KI-Überarbeitet

# Exposé - Galerie

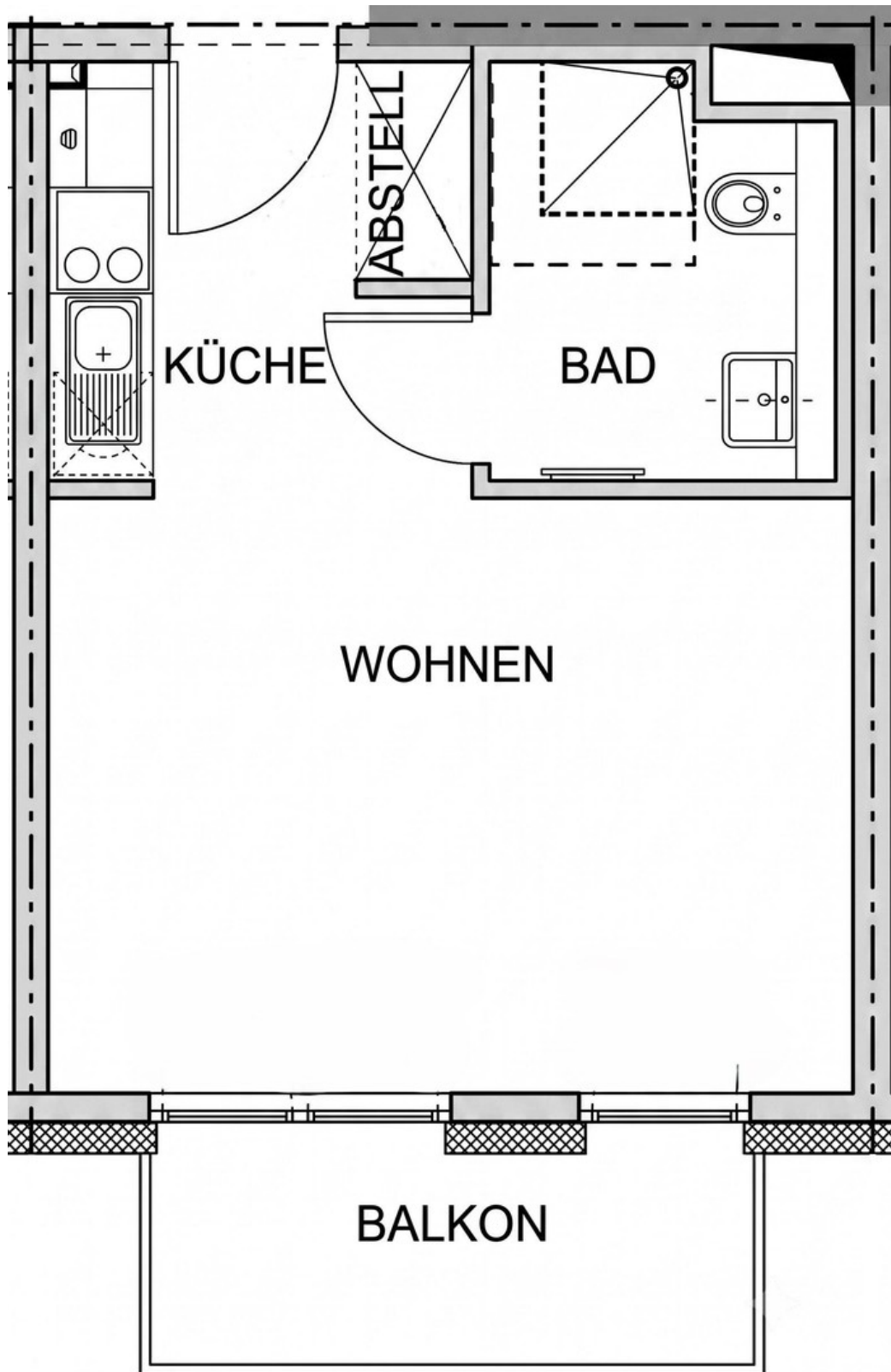


Bad



Küche und Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



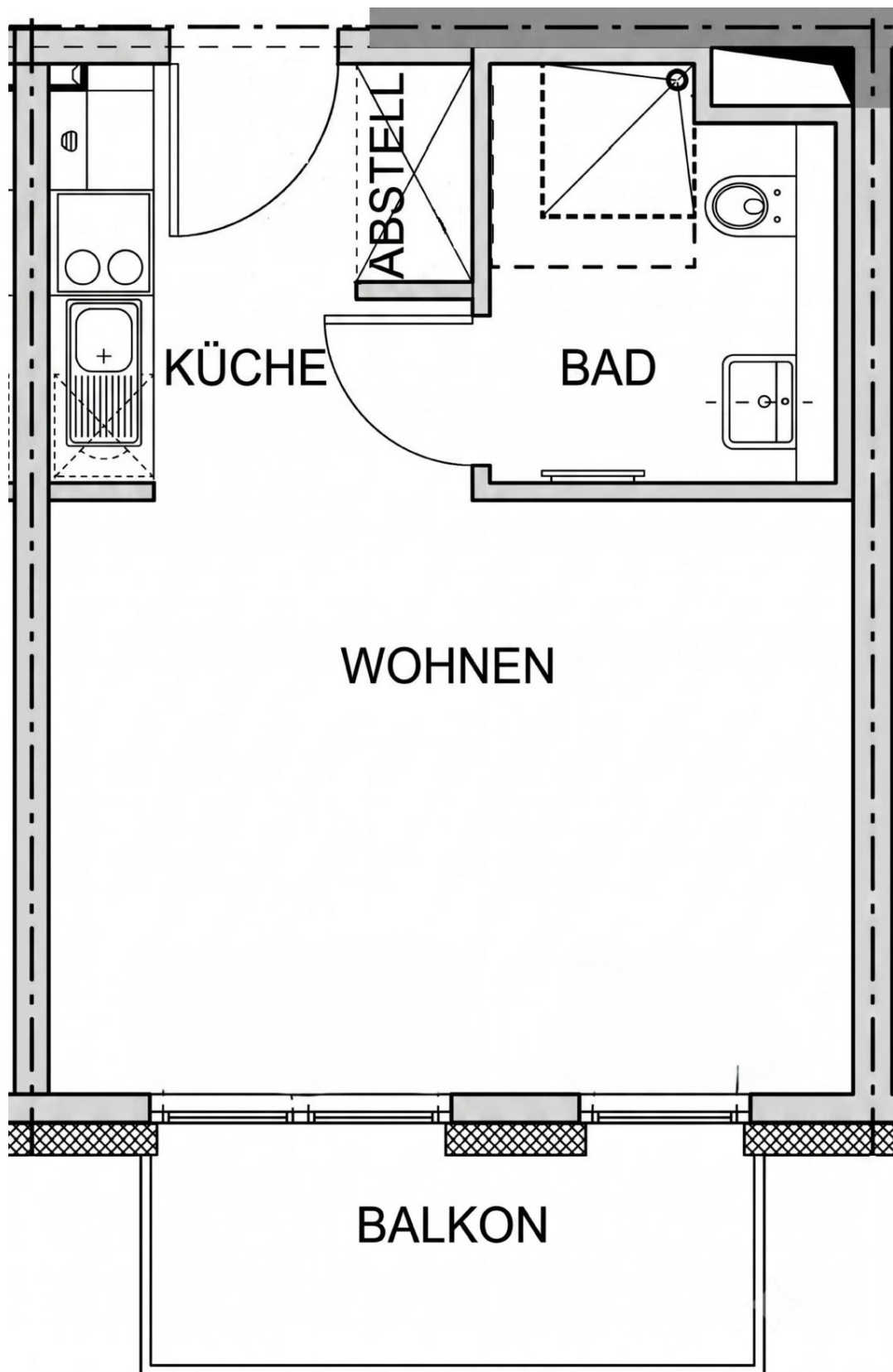
2D Grundriss, KI-Überarbeitet

# Exposé - Grundrisse



KI-Generierter 3D Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

