

Exposé

Wohnung in Berlin

5,8% Rendite, hoher Gebäudeanteil für AfA - ideales Investitionsobjekt, Eigenbedarf möglich



Objekt-Nr. OM-476690

Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
André Lamparter

Dörpfeldstr 5
12489 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	55,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

-- Eigenbedarf ab 02.09.2026 möglich -

Lukrative Kapitalanlage im Neubau mit ÖPNV-Anbindung. Ideal für Kapitalanleger, die einen sofort cashflow-positiven Berliner Neubau suchen. Eigenbedarf möglich.

Mietpreisbremse dauerhaft ausgeschlossen aufgrund §556f BGB, da Erstvermietung nach 2014.

Vollständig möbliert und ausgestattet, inkl. Küche.

- Mietrendite derzeit 5,8%.
- Hohe Abschreibung, da hohe NKM und niedriger Bodenrichtwert (500€/qm).
- Warmmiete seit 01.09.2025: 1890 €.
- Kaltmiete: 1550 €.
- Hausgeld: 280 €, davon umlegbar: 215€
- Grundsteuer: 29€ mtl.
- Baujahr 2017
- Aufzug
- quadratischer Balkon
- 2. Stock von insgesamt 5 Stockwerken
- KfW 70-Haus mit Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme
- bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollos
- barrierefrei
- Fahrradabstellplatz

Idealer großzügiger quadratischer Grundriss.

Großes Wohnzimmer mit offener Küche und separatem Schlafzimmer.

Den Balkon kann man sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer betreten.

Die Wohnung ist sehr ruhig, da sie zum Innenhof ausgerichtet ist.

Wohnraumaufteilung:

Bad: 4,4 qm

Abstellraum: 0,9 qm

Wohnen/Küche: 28,15 qm

Schlafen: 14,65 qm

Balkon: 7,2 qm

Verkauf von privat. Keine Maklergebühren.

Keine Gewähr für die Angaben.

Ausstattung

- Hochwertige Küche mit Kühl- Gefrierkombination, Herd und Backofen
- Geschirr, Töpfe, Besteck alles vorhanden
- Waschmaschine und Wäscheständer
- Smart-TV in Wohnzimmer und Schlafzimmer.
- Esstisch 2 Stühle
- 2m Bett, Bettdecke, Bettwäsche, Topper, Bettschoner
- Kleiderschrank
- Sofa, Wohnzimmertisch
- Sideboards, Garderobenschrank
- Schreibtisch mit Stuhl
- elektrische Stoffrollläden an allen Fenstern

Alle Möbel wurden für den ganzen Komplex maßangefertigt und robust geschreinert. Der Stil ist zeitlos und modern.

Die Kosten nur für die Möblierung belaufen sich auf 16.500 €. Diese sind im Kaufpreis enthalten und werden im Kaufvertrag separat aufgeführt, das verringert die Grunderwerbsteuer.

Auf Wunsch senden wir gerne auch einen Link mit einer Videotour zu.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Dieser Standort hat eine hohe Nachfrage an möblierten Wohnungen.

Es ist dort eine stabile, lückenlose Vermietung mit überdurchschnittlicher Miete gewährleistet.

Gute Vermietbarkeit an Singles, Studenten, Senioren, Expats m Wissenschaftsstandort sowie Angehörige der umliegenden Liegenschaften von Bundeswehr und BKA oder 2. Wohnsitz

Diese intelligent geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit 52 qm² Wohnfläche und einem enthaltenden Balkon mit ca. 6 m² Nutzfläche zum Innenhof (Südostausrichtung) bietet Kapitalanlegern eine äußerst attraktive und zukunftsichere 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 CO₂-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.

Zudem befindet sich ein Bio-Supermarkt im Haus. DM, Ärzte, Post etc. usw fußläufig.

Die S-Bahnstation Adlershof ist nur 2 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



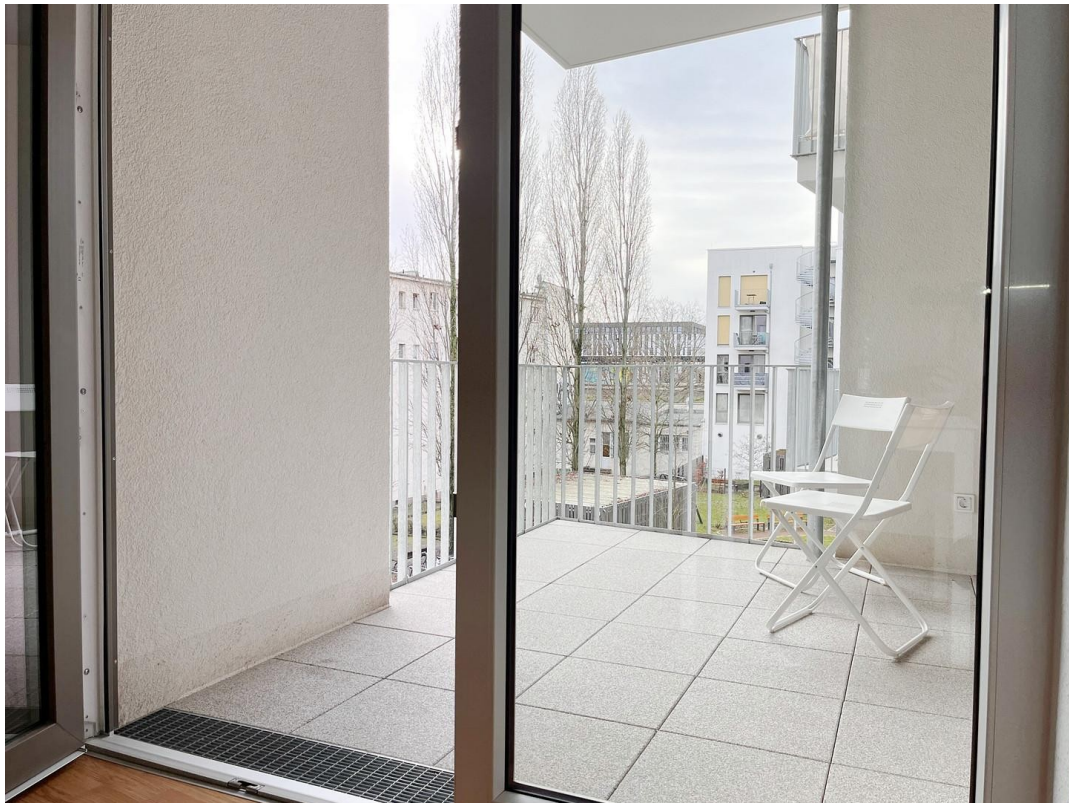
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



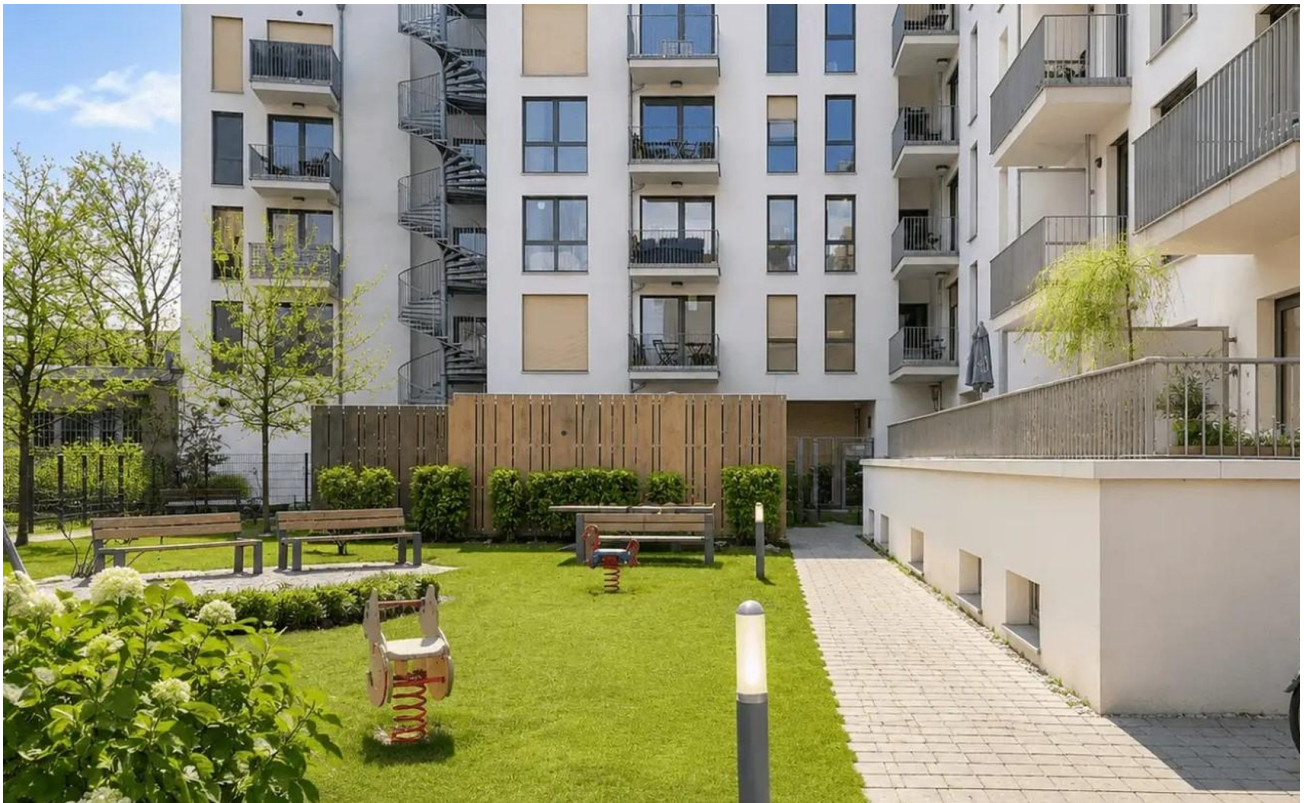
Exposé - Galerie



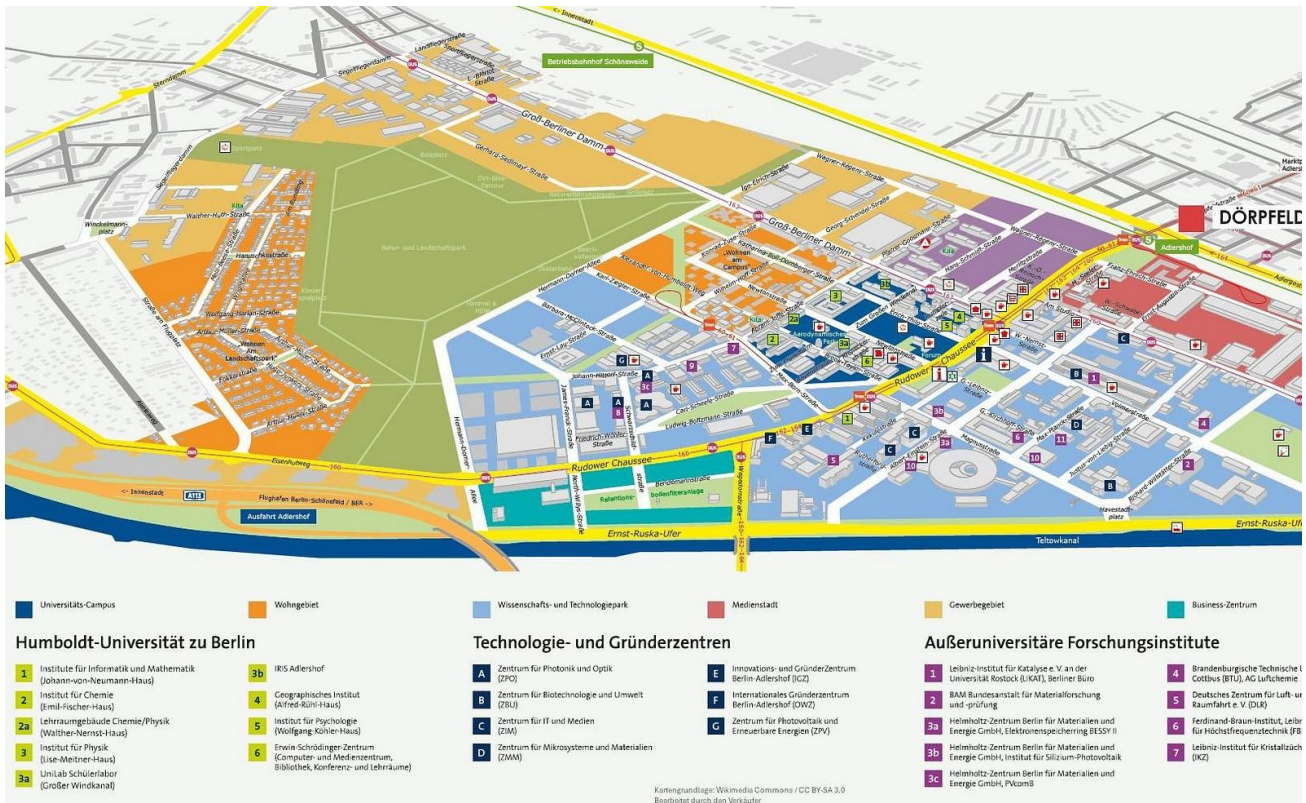
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

