

INVESTOREN-FACTSHEET

INVESTOREN-FACTSHEET

Wichertstraße 69 · 10439 Berlin · Helmholtz-Kiez

OBJEKTÜBERBLICK

Merkmal	Beschreibung
Objektart	3-Zimmer-Altbauwohnung (Jugendstil, Baujahr 1911)
Wohnfläche	111 m ²
Etage	4. Obergeschoss
Ausstattung	Zwei Südwest-Balkone, Stuck, Holzdielen, Einbauküche, Keller
Hausgeld	353 € / Monat
Status	Langfristig vermietet (solide Einzelperson)
Angebot	provisionsfrei vom Eigentümer

INVESTITIONSRAHMEN

Position	Betrag
Kaufpreis	810.000 €
Preis pro m ²	ca. 7.300 €
Gesamtinvestition inkl. NK	874.800 €

Eintritt in eine der wertstabilsten Mikrolagen Deutschlands.

ERTRAG & RESERVE

Szenario	Jahresmiete	Bruttorendite
IST	9.280 €	1,15 %
+15 % Anpassung	10.672 €	1,32 %

Szenario	Jahresmiete	Bruttorendite
Marktmiete 16–18 €/m ²	21.300–23.900 €	2,6–3,0 %

Die aktuelle Miete liegt deutlich unter dem Marktniveau.

Reale Mietreserve vorhanden.

STRATEGISCHE POSITIONIERUNG

Diese Wohnung ist kein spekulatives Renditeobjekt.

Sie ist ein **Core-Asset in A-Mikrolage**.

- Helmholtz-Kiez: dauerhaft nachfragegetrieben
- Sehr begrenztes Angebot vergleichbarer Altbauten
- Substanzstarke Bauqualität (1911)
- Zwei Südwest-Balkone – seltene Konfiguration
- Eigennutzungsoption als strategischer Exit

WERTENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Szenario	10 Jahre	Wertpotenzial
2 % p.a. (konservativ)	~987.000 €	+177.000 €
3 % p.a. (marktkonform)	~1.089.000 €	+279.000 €

Langfristige Gesamtrenditepotenziale von 3–4 % p.a. realistisch – ohne Spekulation.

WARUM DIESES OBJEKT?

- ✓ Einstieg in A-Mikrolage unter 7.500 €/m²
- ✓ Stabiler, informierter Mieter
- ✓ Mietreserve von über 100 % perspektivisch
- ✓ Inflationsgeschützter Sachwert
- ✓ Eigennutzungsfähigkeit (langfristig)
- ✓ Provisionsfrei

FAZIT

Ein strategisches Investment für Anleger, die:

- Vermögen sichern statt spekulieren
- Lagequalität über kurzfristige Rendite stellen
- Substanz statt Zyklis suchen
- Perspektive statt Schnellgewinn bevorzugen

Altbau. A-Lage. Reserve. Exit-Option.