



KURZEXPOSÉ

LICHTDURCHFLUTETES RAUMWUNDER MIT SONNENBALKON UND HERRLICHEM
WEITBLICK – PROVISIONSFREIER PRIVATVERKAUF IN BEGEHRTER RUHIGER
GRÜNANLAGE VON BERLIN MITTE
FÜR KAPITALANLEGER.

217.900 €

Sachverständige Gutachterin:
Dipl.-Ing. Eva-Maria Degenhardt, Architektin
degenhArdT ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
Mail: e-m-d@t-online.de
Mobil: 0177-5684300



PROVISIONSFREI!!! Gut vermietete KAPITALANLAGE. DIREKT vom Eigentümer in begehrter ruhiger Grünanlage von Berlin Mitte.



MIT HERRLICHEM WEITBLICK ÜBER KLEINGÄRTEN UND SCHILLERPARK



Teilauszug: Blick vom Balkon

Ausführliche Objektbeschreibung erfolgt unter unten stehender Kontaktaufnahme.
Nächste Besichtigung erfolgt am Sonntag, den 05.07.2026 von 16:00-18:00 Uhr. Nur unter vorheriger Anmeldung, um Ihnen eine bestmögliche Beratung vor Ort zu gewährleisten.
Von Makler Anfragen möchten wir bitte absehen!



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Willkommen in diesem neuen Zuhause! Diese charmante und perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf 54 qm alles, was das Herz begehrt. Ob als gemütliches Nest für Singles und Paare, Alleinerziehende oder als wertstabile Kapitalanlage mit mind. 3% Rendite vor Steuer. Sie liegt im Bezirk Mitte, im grünen und ruhigen begehrten Ortsteil Wedding.

Diese funktional gut geschnittene Wohnung im 3.OG mit dieser wunderbaren Aussicht über den Kleingärten und dem Schillerpark – ob nun vom Balkon, dem Wohnzimmer, dem Schlafraum oder der Küche, machen diese hell durchflutete Immobilie besonders attraktiv und interessant.

Ein Mietausfallwagnis ist dementsprechend nicht einzukalkulieren. Die Wohnung ist mit einer Kaltmiete von 750,-€/mtl vermietet und stellt daher eine TOP Kapitalanlage da und wirft vor Steuer schon alleine mind. 3% ab.

Details:

- Wohn/- Nutzfläche: 54,29 m²
- Zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, großem Süd-Ost Balkon, Keller und großem Fahrrad Abst. Raum
- 3. Obergeschoss mit herrlichem Weitblick (ohne Aufzug) zzgl. Hochparterre
- Baujahr 1979, guter Zustand
- Hausgeld Eigentümer/ mtl.: 191,00 € (123€ Instandhaltungsrücklage+ 68€ Hausgeld)
- NK Mieter/mtl: 143,00 €
- Verfügbarkeit: vermietet Kaltmiete 750,00€/mtl.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, welcher zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt.

Von der Küche aus, genießt man- während der Essenszubereitung, die Aussicht über die Gärten, sofern nichts auf dem Herd steht. Die Einbauküche ist im Preis enthalten.

Das innenliegende Badezimmer ist voll funktionsfähig mit Badewanne und Heizkörper ausgestattet. Es bietet jedoch auch Raum für eigene Modernisierungsideen.

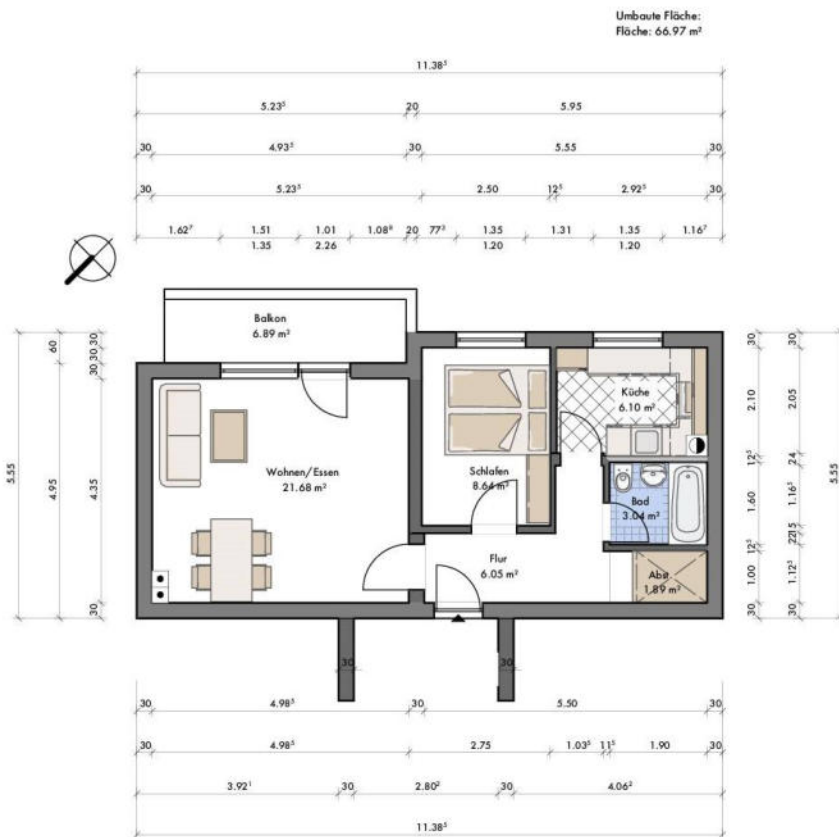
In Anbindung an den Flur- welcher breit genug für Einbauschränke gestaltet ist, gibt es einen großen integrierten Abstellraum. So auch verfügt die Wohnung über einen Kellerraum im Kellergeschoss, welcher der Wohnung (als Nebengelass in der Teilungserklärung) zugeordnet ist.

Diese Wohneigentümergeinschaft besteht aus einer Anlage mit 151 Parteien und einer sehr gepflegten Anlage,- Dank der Hausverwaltung.

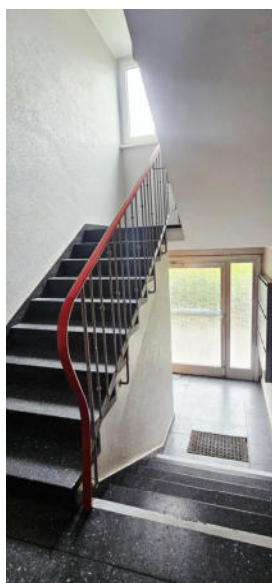
Die WE befindet sich im 3.OG zuzüglich Hochparterre, also in der 4.Etage. **Sie haben keinen Nutzer über sich.** Also, das oberste Geschoss mit wunderbarem Ausblick. Das Steigungsverhältnis (Tritt- und Setzstufe) der massiven Treppen ist so gut konstruiert, dass Sie das Gefühl haben, dass Sie nur in ein 3.Geschoss ganz entspannt gehen.

Ein Energieausweis, so wie auch alle anderen erforderlichen Unterlagen für die Anfrage bei Ihrer Bank, liegt vor. Unterlagen wie Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen und Nebenkostenabrechnungen können bei der Besichtigung eingesehen werden.

GRUNDRISS



Hauseingang



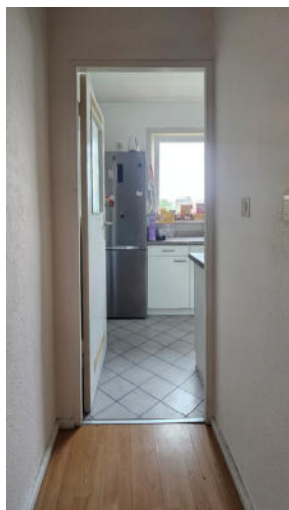
WE Eingang (rechte Seite)



WE Eingang (linke Seite)



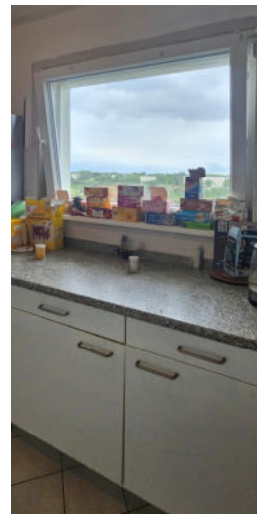
Küche Eingang



Einbauküche



Süd-Ost Ausblick/Küche



Küche



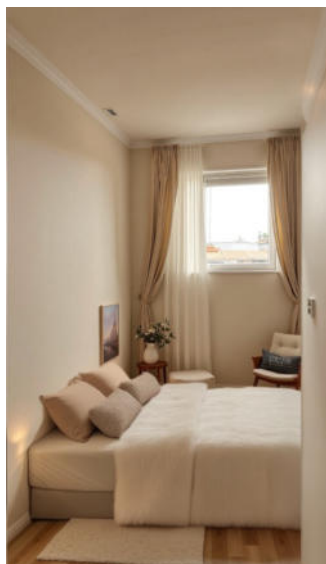
Küchentür mit Glasausschnitt



Bad



Schlafzimmer



Die Einrichtung des Schlafzimmers wurde aus Privatem Schutz gelöscht. Sie sehen eine aber vergleichbare Einrichtungsmöglichkeit im Originalen.

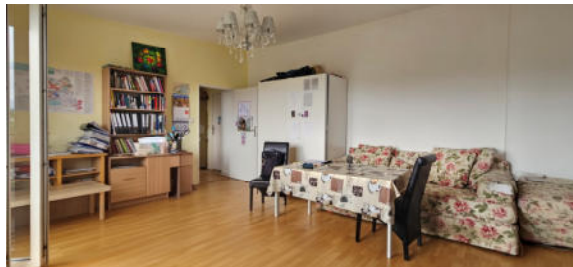
Essbereich



Wohnbereich



Ess- und Wohnbereich

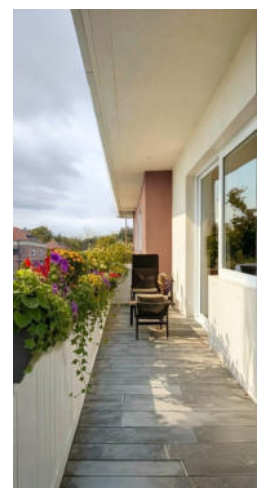


Blick aus dem WZ-Fenster

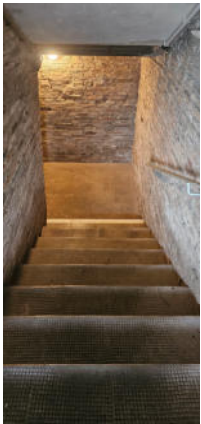


Süd-Ost großer Balkon mit herrlichem Weitblick

hier zB. mit Bodenbelag



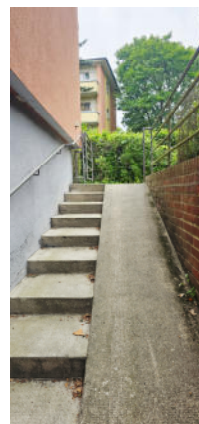
KG Zugang zum



KG Raum und



Fahrrad Abst. Raum über Rampe



LAGE

Mikrolage & Quartier: Die Belfaster Straße ist eine ruhige Wohnstraße. Sie verläuft parallel zur Müllerstraße (der Hauptverkehrs- und Einkaufsader des Wedding) und liegt westlich davon. Das Viertel ist geprägt von typischen Berliner Altbauten sowie Wohnanlagen aus den 1920er- und 1930er-Jahren.

Makrolage: Die Belfaster Straße 35 befindet sich im Berliner Ortsteil Wedding (Bezirk Mitte) im Norden der Stadt. Das Gebäude liegt im sogenannten Englischen Viertel (auch bekannt als Afrikanisches Viertel bzw. angrenzend daran).

Anbindung an den ÖPNV: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der U-Bahnhof Rehberge und Afrikanische Strasse (Linie U6). Über diese Linie gelangt man in ca. 10 bis 15 Minuten direkt ins Berliner Stadtzentrum (Friedrichstraße / Stadtmitte) sowie nach Alt-Tegel im Norden. Zudem verkehren auf der Müllerstraße verschiedene Buslinien (z. B. Nachtbusse).

Erholung & Natur: Ein großer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zum Volkspark Rehberge und dem direkt anschließenden Schillerpark. Diese weitläufigen Grünanlagen bieten hervorragende Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Entspannen im Grünen und liegen quasi vor der Haustür.

Infrastruktur & Nahversorgung: Entlang der nahegelegenen Müllerstraße sowie rund um den U-Bahnhof Rehberge finden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Drogerien, Bäckereien), Ärzte, Apotheken sowie diverse Cafés und Restaurants. Auch Schulen und Kitas sind im direkten Umkreis vorhanden.

Zusammenfassend handelt es sich um eine urbane, aber dennoch grüne Wohnlage mit exzellenter Anbindung.

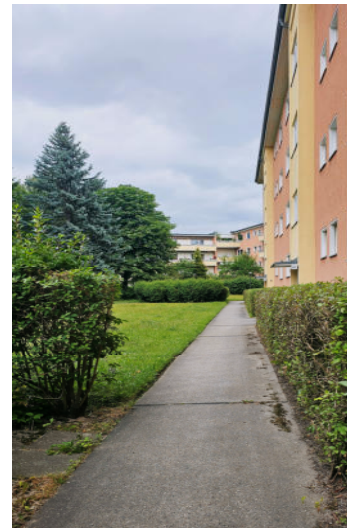
U6 Anbindung- Alle 4 Minuten



Müllerstrasse(Einkaufsgeschäfte) Ecke Belfaster



Zugang Haus Nr. 35/ WEG in sehr gepflegter Aussenanlage



Umgebung



Kleingartenkolonie



3.OG mit Süd-Ost Balkon und herrlichem Weitblick/ Lage der Wohnung



MIETPREISENTWICKLUNG

Berlin-Wedding: Ausblick 2026–2031

Kurz gesagt: In Wedding sprechen Nachfrage, zentrale Lage und begrenztes Angebot für weiter steigende Mieten. Ich erwarte eher moderates bis deutliches Wachstum, abhängig von Regulierung und Konjunktur. Erwartung für die nächsten 5 Jahre.

Konservativ: +10 % bis +15 %

Realistisch: +15 % bis +25 %

Starkes Nachfrageszenario: +25 % oder mehr

Das entspricht etwa 2 % bis 5 % pro Jahr, je nach Mikrolage, Objektzustand und Segment (Altbau/Neubau).

Warum Wedding tendenziell überdurchschnittlich wächst

Innenstadtnah, sehr gute ÖPNV-Anbindung (U/S-Bahn), kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten.

Noch vergleichsweise günstiges Einstiegsniveau im Stadtvergleich, daher Aufholpotenzial.

Laufende Aufwertung einzelner Kieze bei anhaltend knapper Angebotslage.

Praktische Einordnung für Wedding

Mikrolage schlägt Durchschnitt: Nähe zu U-/S-Bahn, ruhige Seitenstraßen, Grünlagen.

Objektzustand/Modernisierung, Energieeffizienz Wohnungsgröße und Geschosslage bestimmen die Mieten stark.

1–2-Zimmer, 45–55 m², mit Balkon/Einbauküche/Keller sind aktuell sehr gefragt.

Aktueller Marktanker

Berlin-weit liegen Angebotsmieten 2026 bei rund 15,80 €/m² kalt; Berlin zählt zu den dynamischsten Mietmärkten der letzten Jahre Wohnmarktreport Berlin 2026.

Bundesweit stiegen Mieten zuletzt weiter; Berlin verzeichnete besonders kräftige Jahreszuwächse IWL-Mietrend 2024. Langfristig zeigte Berlin den stärksten Anstieg unter Großstädten seit 2015 Mieten in Großstädten.



KONTAKTAUFNAHME/ WICHTIG FÜR SIE!

Alle Angaben berufen sich auf die uns ausgehändigten und überprüften Unterlagen.
Der Verkauf erfolgt von privat. Es fallen daher keine Maklerprovisionen an.
Bitte sehen Sie von Makleranfragen ab!

Für interessierte Kaufinteressenten ☺:

Senden Sie mir bitte eine Nachricht mit Ihren **vollständigen Kontaktdaten** an:
e-m-d@t-online.de.

Auf Grund der guten Resonanz, **können wir Anfragen nur so per Mail bearbeiten**. Sie erhalten dann von uns immer eine Rückmeldung sowie auch das Angebot und zusätzlich gewünschte Details für Ihre Anfrage bei Ihrer Bank.

Wir bitten Sie, hierfür Verständnis zu haben.

Wir bearbeiten Ihre Anfragen zuverlässig und diskret.

Besten Dank. Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Liebe Grüße

22.Juni 2026

degenhARDT ARchiTektur
Dipl.-Ing. Eva-Maria Degenhardt, Architektin
Sachverständige Gutachterin

degenhARDT ARchiTektur
Pichelsdorfer Str. 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de