



VERMIETETE 3-ZIMMER- EIGENTUMSWOHNUNG

Mit Terrasse und Gartennutzung in Berlin-Steglitz

98,6 m²

WOHNFLÄCHE

3

ZIMMER

2015

KERNSANIERT

1.423,46 €

KALTMIETE INKL. KÜCHE

485.000 €

ANGEBOTSPREIS

Heesestraße 18 · 12169 Berlin-Steglitz

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

Solide vermietete Kapitalanlage in gefragter Berliner Wohnlage

- Ununterbrochen an die Erstmieter vermietet seit 01.01.2021
- Aktuelle Nettokaltmiete der Wohnung: 1.383,46 € monatlich
- Zusätzlich 40,00 € monatliche Küchenmiete bis 31.12.2029
- Gesamte Kaltmiete inklusive Küche: 1.423,46 € monatlich bzw. 17.081,52 € jährlich
- Provisionsfreier Privatverkauf zum Angebotspreis von 485.000 €
- Professionelle Hausverwaltung für das Gemeinschaftseigentum
- Erhaltungsrücklage der WEG zum 31.12.2025: rund 99.600 €
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt zehn Wohneinheiten
- Terrasse und gemeinschaftlich nutzbarer Garten im geschützten Innenhof

Die Wohnung wird im vermieteten Zustand übergeben. Das bestehende Mietverhältnis ist unbefristet.

KENNZAHLEN

Kaufpreis	485.000 €
Kaufpreis je m²	ca. 4.919 €/m ²
Jahreskaltmiete inkl. Küche	17.081,52 €
Bruttomietrendite inkl. Küche	ca. 3,52 %
Kaufpreisfaktor inkl. Küche	ca. 28,4
Hausgeld	510 € monatlich (WP 2027)
Nicht umlagefähige Kosten 2025	ca. 72,75 € monatlich
Rücklagenzuführung 2025	96,85 € monatlich
Erhaltungsrücklage WEG 31.12.2025	ca. 99.600 €

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt zehn Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 2015 umfassend kernsaniert und weitgehend neu aufgebaut.

Auf ca. 98,6 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine großzügige und alltagstaugliche Raumaufteilung mit drei Zimmern, Küche, Badezimmer und Eingangsbereich. Hohe Decken, Fußbodenheizung und hochwertige Bodenbeläge schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Terrasse mit Zugang zum gepflegten, gemeinschaftlich nutzbaren Garten im geschlossenen Innenhof. Die ruhige Ausrichtung bildet einen angenehmen Gegenpol zur zentralen Lage in Berlin-Steglitz.

Für Kapitalanleger verbindet das Objekt einen sofort laufenden Mietertrag mit einer modernisierten Gebäudesubstanz, einer etablierten Hausverwaltung und einer bereits aufgebauten Erhaltungsrücklage. Der provisionsfreie Verkauf reduziert zugleich die Erwerbsnebenkosten gegenüber einem maklervermittelten Angebot.

Die Wohnung ist seit dem 1. Januar 2021 ununterbrochen an die Erstmieter vermietet. Zum 1. August 2025 wurde die Nettokaltmiete auf 1.383,46 € monatlich angepasst. Zusätzlich wird für die Einbauküche bis zum 31. Dezember 2029 ein monatliches Nutzungsentgelt von 40,00 € gezahlt.

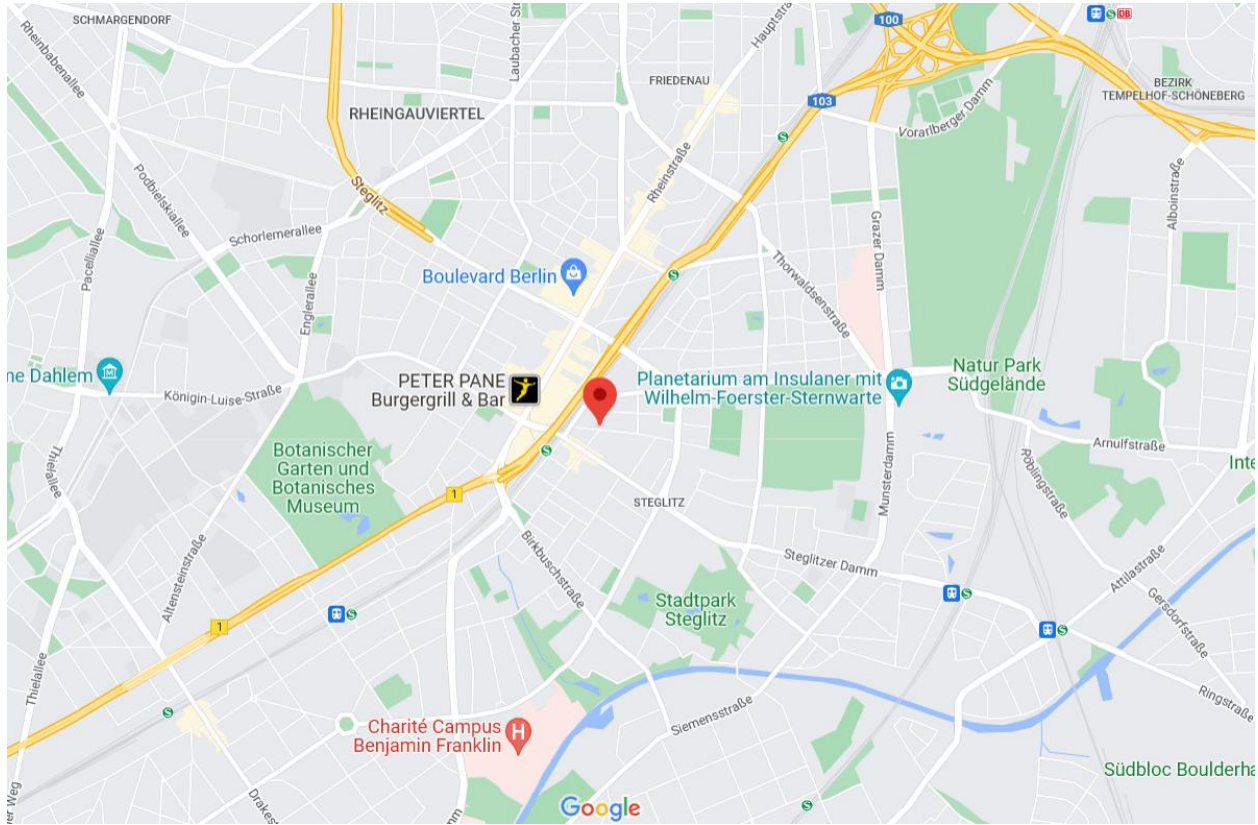
Die Wohnanlage wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut. Diese übernimmt die laufende Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, die Abrechnung und die organisatorische Koordination innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Die Erhaltungsrücklage des Gesamtobjekts betrug zum 31.12.2025 rund 99.600 €. Der anteilige Rücklagenbestand der Wohnung lag bei rund 7.490 €.



Terrasse und gemeinschaftlich nutzbarer Garten

LAGE

Ruhig wohnen und zugleich hervorragend angebunden



Lage der Wohnung in Berlin-Steglitz

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße im beliebten Berliner Ortsteil Steglitz. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen und gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Schloßstraße mit ihren Einkaufszentren, Fachgeschäften und vielfältigen Dienstleistungsangeboten ist schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet der geschlossene Innenhof einen geschützten Rückzugsort abseits des städtischen Verkehrs.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. S-Bahn, die U-Bahn-Linie U9 und mehrere Buslinien ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Berliner Innenstadt und in weitere Stadtteile. Auch das überregionale Straßennetz ist zügig erreichbar.

Das Umfeld ist durch eine gepflegte, gewachsene und überwiegend bürgerliche Wohnstruktur geprägt.

VERMIETUNG UND ERTRAG

Aktuelle Mietzusammensetzung seit 01.08.2025

Position	monatlich	jährlich
Nettokaltmiete Wohnung	1.383,46 €	16.601,52 €
Nutzungsentgelt Einbauküche	40,00 €	480,00 €
Gesamte Kaltmiete	1.423,46 €	17.081,52 €
Nebenkostenvorauszahlung	365,00 €	4.380,00 €
Gesamtzahlung der Mieter	1.788,46 €	21.461,52 €

Mietbeginn: 01.01.2021 · Mietverhältnis: unbefristet · Mieterstatus: Erstmieter

Für die Einbauküche besteht eine gesonderte Nutzungsvereinbarung über 40,00 € monatlich. Diese ist bis zum 31.12.2029 befristet.

Hinweis zur Rendite: Die Küchenmiete ist zeitlich begrenzt und wird deshalb separat ausgewiesen. Die Bruttomietrendite von ca. 3,52 % bezieht sich auf die aktuelle Gesamtkaltmiete einschließlich Küche. Ohne das befristete Küchenentgelt beträgt die Bruttomietrendite ca. 3,42 %.

VERWALTUNG UND EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Das Gemeinschaftseigentum wird professionell verwaltet. Das aktuelle Hausgeld beträgt gemäß beschlossenem Wirtschaftsplan 2027 510 € monatlich. Die Jahresabrechnung 2025 weist für das damalige Abrechnungsjahr eine Zuführung zur Erhaltungsrücklage von 96,85 € monatlich aus. Aus der Jahresabrechnung 2025 ergeben sich für die Wohnung umlagefähige Hausgeldkosten von 3.360,37 € jährlich (ca. 280,03 € monatlich) sowie nicht umlagefähige laufende Kosten von 872,96 € jährlich (ca. 72,75 € monatlich). Die Grundsteuer von 319,64 € jährlich wurde zusätzlich auf die Mieter umgelegt. Der Wirtschaftsplan 2027 wurde von der Eigentümergemeinschaft beschlossen. Über eine mögliche Senkung der Rücklagenzuführung ab 2028 soll erst in der Eigentümerversammlung 2027 beraten werden; ein entsprechender Beschluss liegt derzeit nicht vor.

AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Kellerraum mit Zugang über den Innenhof
- Elektronisch regelbare Fußbodenheizung in allen Räumen
- Glatt verputzte Wände und Decken in Q4-Qualität
- Elektrische Rollläden an den Fenstern zur Straßenseite
- Badezimmer mit Badewanne
- Holzfußböden in den Wohnräumen
- Gefliester Eingangsbereich und geflieste Terrasse
- Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner im Bad
- Aufzug im Gebäude; laut bestehender Regelung keine Kostenbeteiligung der Erdgeschosswohnung
- Internetanschluss mit bis zu 1.000 MBit/s laut bisheriger Objektangabe



Einbauküche



Badezimmer mit Badewanne

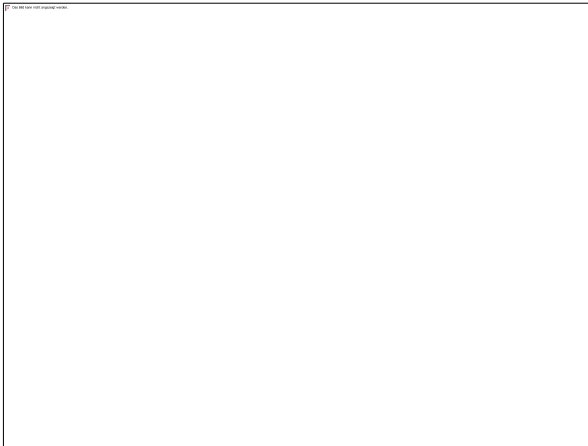
WOHNRÄUME



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Flur

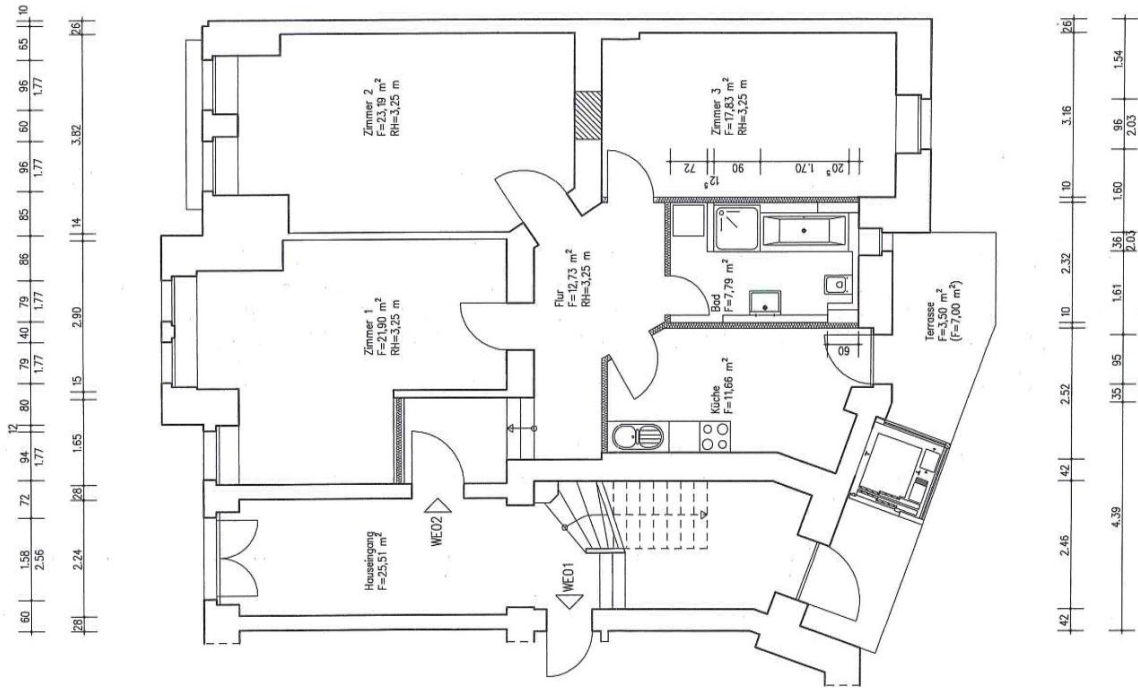
WEITERE INNENANSICHTEN



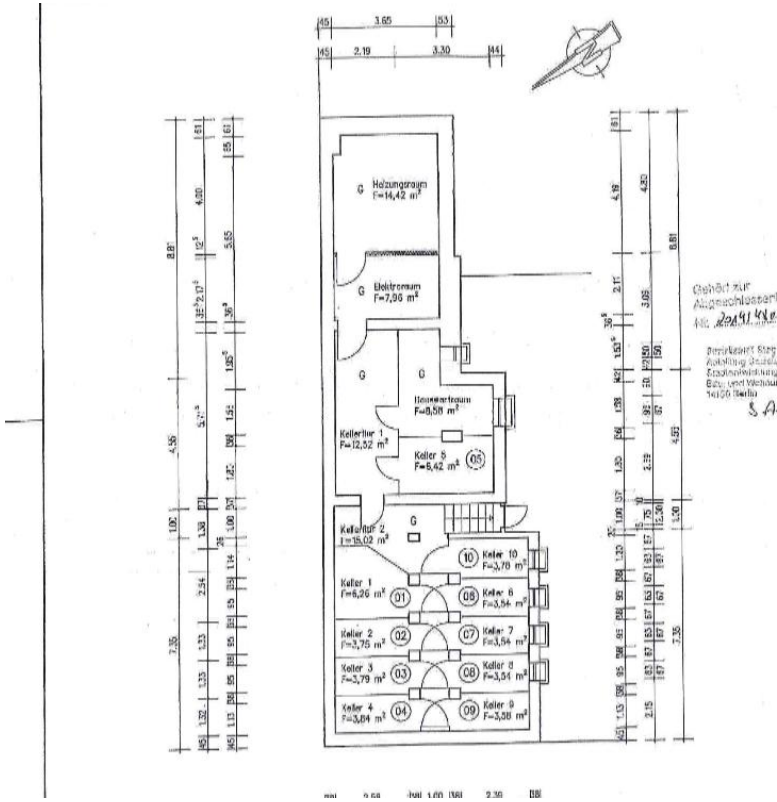
Eingangsbereich

Die Wohnung verbindet den Charakter großzügiger Berliner Raumhöhen mit moderner Ausstattung aus der umfassenden Sanierung im Jahr 2015.

GRUNDRISSE



Wohnungsgrundriss



Kellergrundriss

OBJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Vermietete Eigentumswohnung
Adresse	Heesestraße 18, 12169 Berlin
Bezirk / Ortsteil	Steglitz-Zehlendorf / Steglitz
Wohnfläche	ca. 98,6 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Kellerraum	1
Terrasse	ca. 6 m ²
Baujahr / Kernsanierung	2015
Bauweise	massiv
Deckenhöhe	durchschnittlich ca. 3,25 m
Wohneinheiten	10
Heizung	Gas / Fußbodenheizung
Hausgeld	510 € monatlich (Wirtschaftsplan 2027)
Aktuelle Nutzung	vermietet
Übergabe	im vermieteten Zustand

HAUS, VERWALTUNG UND UNTERLAGEN

Die Wohnanlage umfasst zehn Wohneinheiten und wird professionell verwaltet. Die Hausverwaltung kümmert sich insbesondere um die laufende Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, Abrechnungen, Eigentümerversammlungen und die Koordination notwendiger Maßnahmen.

Die Erhaltungsrücklage des Gesamtobjekts betrug zum 31.12.2025 rund 99.600 €; der rechnerische Anteil der Wohnung lag bei rund 7.490 €. Die Eigentümergemeinschaft hat 2026 Maßnahmen zur Vorbereitung der Glasfaserinstallation, zur Erneuerung der Klingelleitungen sowie zur Überarbeitung der Treppenhausbeleuchtung und des Treppenhauses beschlossen. Nach dem vorliegenden Versammlungsprotokoll sollen diese Maßnahmen aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage finanziert werden; eine Sonderumlage wurde hierfür nicht beschlossen. Der Wirtschaftsplan 2027 ist beschlossen. Eine mögliche Reduzierung der Rücklagenzuführung ab 2028 soll erst noch beraten werden.

Für eine fundierte Kaufprüfung werden bei ernsthaftem Interesse die maßgeblichen Unterlagen in einem gesonderten Datenpaket zur Verfügung gestellt. Das Exposé enthält bewusst die entscheidenden Kennzahlen; personenbezogene und vollständige Verwaltungsunterlagen werden nicht als allgemeine Anlage versendet.

- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Aktueller Wirtschaftsplan
- Letzte Jahresabrechnung
- Protokolle der jüngsten Eigentümerversammlungen
- Mietvertrag und Nachtrag zur Mietanpassung
- Gesonderte Vereinbarung zur Einbauküche
- Energieausweis, soweit aktuell vorhanden
- Weitere objektbezogene Unterlagen nach Abstimmung

MODERNISIERUNG

Das Gebäude wurde 2015 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, die weit über eine reine Modernisierung hinausging: Erhalten blieben im Wesentlichen die tragenden Außenwände und die Grundstruktur des massiven Mauerwerksbaus von ca. 1910. Sämtliche gebäudetechnischen Systeme, Ausbauelemente und Oberflächen wurden vollständig erneuert.

Das Dach von Vorderhaus und Seitenflügel wurde komplett rückgebaut und im Zuge der Dachgeschossaufstockung neu errichtet, inklusive neuer Dacheindeckung und komplett erneuerter Regenschutzanlage. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wurde eine horizontale Sperre in das Mauerwerk eingebracht. Die folgende Übersicht fasst die wesentlichen Gewerke der Kernsanierung zusammen:

Rohbau & Gebäudehülle	Erhalt der tragenden Außenwände (Mauerwerksbau, Baujahr ca. 1910); komplette Erneuerung von Dach, Dachgeschoss, Innenausbau und Gebäudetechnik
Dämmung & Feuchtigkeitsschutz	Mineralische Dämmung der rückwärtigen Fassadenflächen; horizontale Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit; neu gedämmtes Dach im Zuge der Aufstockung

Dach & Regenentwässerung	Vollständiger Rückbau und Neuaufbau des Dachs mit Ziegeleindeckung; komplett erneuerte Regenschutzanlage (Titanzink) mit Rinnen, Fallrohren und Standrohren
Fassade	Vollständig neu gestrichen mit farblich abgesetzten Fensterlaibungen; Balkone instandgesetzt und mit Fliesenbelag versehen; neue Stahlbalkone im Hofbereich
Fenster & Außentüren	Neue isolierverglaste Fenster in Holzausführung im gesamten Gebäude; Hauseingangstür instandgesetzt und mit neuer Verglasung sowie neuen Beschlägen versehen
Heizung & Warmwasser	Neue gasbetriebene Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung; Heizungsleitungen unter Putz verlegt; neue Röhrenheizkörper in allen Wohnungen
Sanitär	Komplette Erneuerung der Sanitäranlage einschließlich Steig- und Fallsträngen, Verteilungen und Hausanschlüssen
Elektroinstallation	Vollständig neue Elektroinstallation in Gemeinschaftsbereichen und allen Wohnungen nach gültigen VDE-/DIN-Vorschriften; neue Antennen-, Telefon- und IT-Anschlüsse; neue Schließ- und Briefkastenanlage
Böden & Innenausbau	Neue Parkettböden einschließlich Fußleisten in den Wohnungen; neue Innenwände in Trockenbauweise mit mineralischer Dämmung; Zimmertüren erneuert bzw. aufgearbeitet und weiß lackiert
Treppenhaus	Treppenläufe, Geländer und Beleuchtung überarbeitet bzw. erneuert; neue mechanische Entrauchungsanlage; neue Klingel- und Gegensprechanlage
Aufzug	Neu errichteter Außenaufzug mit verglastem Schachtgerüst im Hof, barrierearm über Zugangspodeste an das Treppenhaus angebunden
Außenanlagen	Neugestaltung der Hoffläche mit Pflanzflächen, Fahrradunterstand, Spiel- und Freizeitfläche sowie neuer Außenbeleuchtung
Terrasse und Eingangsbereich gefliest	2020

Im Ergebnis entspricht das Wohngebäude technisch weitgehend einem Neubau bei gleichzeitigem Erhalt des für Berliner Altbauten charakteristischen Äußeren — ein für Kapitalanleger und Selbstnutzer gleichermaßen relevanter Vorteil, da laufende Instandhaltungskosten für die wesentlichen Gebäudesysteme auf absehbare Zeit gering ausfallen.

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Ansprechpartner: Alexander Kreft

E-Mail: alexanderkreft@gmail.com

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminabsprache und in Abstimmung mit den Mietern.



Hinweis für Interessenten: Die vollständige Jahresabrechnung 2025, der beschlossene Wirtschaftsplan, die Protokolle der Eigentümerversammlung sowie Miet- und Küchenvereinbarung werden nach ernsthafter Interessenbekundung und unter Wahrung personenbezogener Daten bereitgestellt.

Heesestraße 18, Berlin-Steglitz

RECHTLICHER HINWEIS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den derzeit vorliegenden Informationen und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die notariellen Vereinbarungen, die Originalunterlagen sowie die bei Kaufprüfung vorgelegten Abrechnungen, Protokolle und Verträge. Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten.

Verkauf von privat · provisionsfrei