

INVESTMENTANGEBOT | BERLIN-LANKWITZ

Zwei vermietete Eigentumswohnungen

mit zwei Außenstellplätzen · als renditestarkes Gesamtpaket

Wedellstraße 30 · 12249 Berlin

134,02 m² GESAMTWOHNFLÄCHE	2 + 2 WOHNUNGEN + STELLPLÄTZE	539.000 € ANGEBOTSPREIS
---	---	-----------------------------------

Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen

Das Angebot verbindet zwei übereinander im selben Gebäude gelegene Eigentumswohnungen mit den Außenstellplätzen A11 und A12. Beide Wohnungen sind vermietet. Die Wohnung im 2. Obergeschoss erzielt eine außergewöhnlich hohe, indexierte Pauschalmiete; die Erdgeschosswohnung ergänzt das Paket um eine langfristig vermietete Wohnanlage.

- Zwei Einheiten an einem Standort - vereinfachte Verwaltung und gebündelte Due Diligence
- Aktueller Gesamtzufluss von rund 43.149 € pro Jahr, Stellplatz A12 noch nicht eingerechnet
- Überschlägige Objektrendite von ca. 6,93 % auf den Angebotspreis
- Gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 von rund 544.000 €

ANGEBOTSPREIS

539.000 €

für beide Wohnungen einschließlich der Stellplätze A11 und A12

Das Investment auf einen Blick

Ein seltenes Paket für Kapitalanleger: zwei vermietete Wohnungen mit identischer Wohnfläche in derselben Wohnungseigentümergeinschaft sowie zwei zugehörige Außenstellplätze. Die Mietstruktur kombiniert klassische Wohnraummiete mit einem gewerblichen Hauptmietvertrag zur Nutzung als Wohngemeinschaft.

Merkmal	Angabe
Adresse	Wedellstraße 30, 12249 Berlin-Lankwitz
Objekte	Wohnung Nr. 187, EG rechts · Wohnung Nr. 191, 2. OG rechts
Wohnfläche	je 67,01 m ² · zusammen 134,02 m ²
Miteigentumsanteile	je 481/100.000 MEA
Stellplätze	Außenstellplätze A11 und A12
Baujahr Gebäude	1964
Heizungsanlage	Baujahr 2017 · leichtes Heizöl
Energiekennwert	129 kWh/(m ² ·a) · Effizienzklasse D
Energieausweis	Verbrauchsausweis · gültig bis 02.04.2028
Kaufpreis	539.000 € für das Gesamtpaket

Wohnungseigentümergeinschaft

Hausgeld 2026 - EG: 303,49 € monatlich

Hausgeld 2026 - 2. OG: 256,44 € monatlich

Erhaltungsrücklage WEG: ca. 543.999 € zum 31.12.2024

Rücklagenzuführung: 673,40 € jährlich je Wohnung

Lage

Die Wedellstraße liegt in einer gewachsenen Wohnlage des Berliner Ortsteils Lankwitz. Das Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich im näheren Umfeld. Die Lage spricht sowohl langfristig orientierte Kapitalanleger als auch Betreiber von Wohnkonzepten an.

Die vermieteten Einheiten

Wohnung Nr. 191 · 2. Obergeschoss rechts

Die ca. 67,01 m² große Einheit ist an einen gewerblichen Hauptmieter vermietet. Der Mietzweck ist die Untervermietung als Wohngemeinschaft zu Wohnzwecken. Die ordentliche Kündigung ist nach dem vorliegenden Vertrag erstmals zum 15.09.2029 möglich.

Kennzahl	Ist-Angabe
Aktuelle Pauschalmiete	3.064,10 € / Monat
Jahresmiete	36.769,20 € / Jahr
Enthalten	Hausgeld, Strom und Internet
Hausgeld 2026	256,44 € / Monat
Strom / Internet	ca. 106,00 € / 25,50 € monatlich
Überschuss vor Reparaturen und Steuern	ca. 32.114 € / Jahr

Wohnung Nr. 187 · Erdgeschoss rechts

Die ebenfalls ca. 67,01 m² große Erdgeschosswohnung ist klassisch wohnwirtschaftlich vermietet. Die derzeit berücksichtigte Nettokaltmiete beträgt 481,63 € monatlich.

Kennzahl	Ist-Angabe
Nettokaltmiete	481,63 € / Monat
Jahresnettokaltmiete	5.779,56 € / Jahr
Hausgeld 2026	303,49 € / Monat
Nicht umlagefähige Kosten	490,79 € / Jahr
Rücklagenzuführung	673,40 € / Jahr

Außenstellplätze A11 und A12

Zum Paket gehören ausschließlich die Stellplätze A11 und A12. Für A11 wird aktuell eine monatliche Miete von 50,00 € angesetzt. A12 ist in der Ist-Rendite nicht berücksichtigt und bietet zusätzliches Vermietungspotenzial.

Rendite und laufender Objektüberschuss

Die folgende Berechnung basiert auf dem Angebotspreis von 539.000 €. Erwerbsnebenkosten, Finanzierung, Steuern, Leerstand, außerplanmäßige Instandhaltung und individuelle Verwaltungskosten des Erwerbers sind nicht berücksichtigt.

Position	Jahreszufluss	Objektkosten	Überschuss
2. OG - Pauschalmiete	36.769,20 €	4.655,30 €	32.113,90 €
EG - Nettokaltmiete	5.779,56 €	1.164,19 €	4.615,37 €
Stellplatz A11	600,00 €	0,00 €	600,00 €
Stellplatz A12	nicht angesetzt	-	Potenzial
GESAMT IST	43.148,76 €	5.819,49 €	37.329,27 €

8,01 % BRUTTORENDITE*	6,93 % OBJEKTRENDITE**	14,44 FAKTOR AUF ÜBERSCHUSS
---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------

* Jahreszufluss dividiert durch Kaufpreis. ** Überschlägiger Objektüberschuss nach den oben angesetzten laufenden Objektkosten, dividiert durch Kaufpreis.

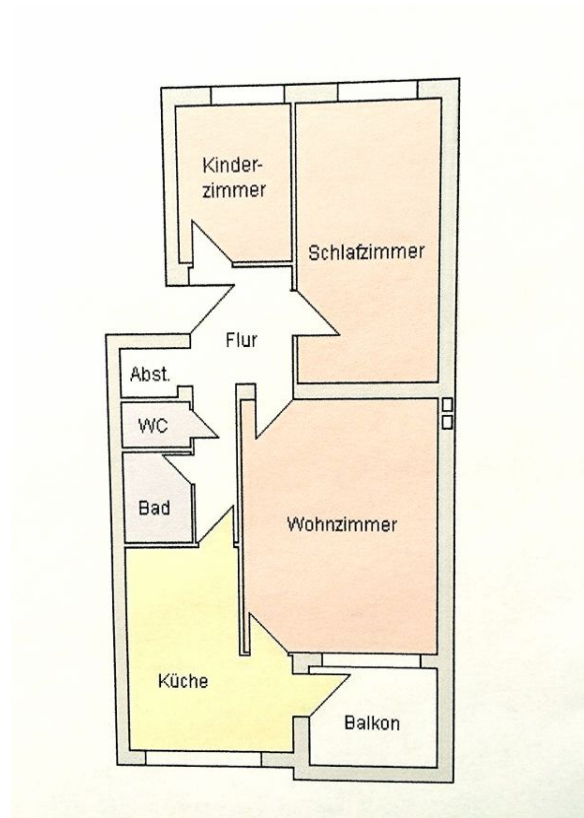
Renditesensitivität

Kaufpreis	Objektrendite Ist	mit A12 zu 50 €/Monat
500.000 €	7,47 %	7,59 %
510.000 €	7,32 %	7,44 %
520.000 €	7,18 %	7,29 %
539.000 € Angebotspreis	6,93 %	7,04 %

Einordnung für Kapitalanleger

Der hohe laufende Überschuss wird wesentlich durch den Mietvertrag im 2. Obergeschoss getragen. Für die Bewertung sind daher insbesondere die regelmäßige Zahlung der aktuellen Miete, die Wirksamkeit der Indexanpassung, die Bonität des Hauptmieters, die gestellte Kautions und die zulässige WG-Nutzung zu prüfen. Die überdurchschnittliche Miete ist nicht ohne Weiteres als dauerhaftes Marktmietniveau nach Vertragsbeendigung fortzuschreiben.

Grundriss und weitere Informationen



Bestandsgrundriss Wohnung 2. OG · nicht maßstabsgerecht

Besondere Merkmale

- Zwei Eigentumswohnungen mit jeweils 67,01 m² Wohnfläche
- Balkon gemäß vorhandenem Grundriss der Wohnung im 2. Obergeschoss
- Separates Bad und WC sowie Abstellraum gemäß Grundriss
- Zwei Außenstellplätze A11 und A12 im Gesamtangebot
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2017
- Gebündeltes Investment in einer Wohnungseigentümergeinschaft

Unterlagen für die Prüfung

Mietverträge, Mietanpassungsunterlagen, Wirtschaftsplan 2026, Hausgeldabrechnungen 2024, Energieausweis, Kaufvertrag, Grundriss sowie Unterlagen zu den Stellplätzen können im Rahmen der Kaufprüfung bereitgestellt werden.

Kontakt

Kontakt über die Eigentümerin · Besichtigungen und vollständige Unterlagen nach Vereinbarung

Hinweis: Dieses Exposé dient der unverbindlichen Vorinformation. Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Angaben der Eigentümerin. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Flächen-, Raum-, Miet- und Renditeangaben sind vom Käufer im Rahmen der Due Diligence eigenständig zu prüfen. Eine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung ist mit diesem Exposé nicht verbunden.