



KURZEXPOSÉ

LICHTDURCHFLUTETES RAUMWUNDER MIT SONNENBALKON UND HERRLICHEM WEITBLICK –
PROVISIONSFREIER PRIVATVERKAUF IN BEGEHRTER RUHIGER GRÜNLAGE 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!!! Sehr gut vermietete KAPITALANLAGE. DIREKT vom Eigentümer in begehrter ruhiger Grünanlage von Berlin Mitte.



MIT HERRLICHEM WEITBLICK ÜBER KLEINGÄRTEN UND SCHILLERPARK

Blick vom Balkon



Ausführliche Objektbeschreibung erfolgt unter Kontaktaufnahme per Email an: e-m-d@t-online.de



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 der WE 22, ohne Keller: 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 Stand 2026/ mtl. 219,00 €**
- Davon umlagefähig: Mieter/mtl: 160,00 €
- Davon nicht umlagefähig: 59,00 €
- **Verfügbarkeit: Frei nach Absprache**
- Vermietet: Kaltmiete 750,00 €/mtl.
- Erhaltungsrücklage, anteilig ET WE 22: mtl/123,00 €
- Erhaltungsrücklage Konto des ET WE 22: 13.700€, Stand 2025

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.

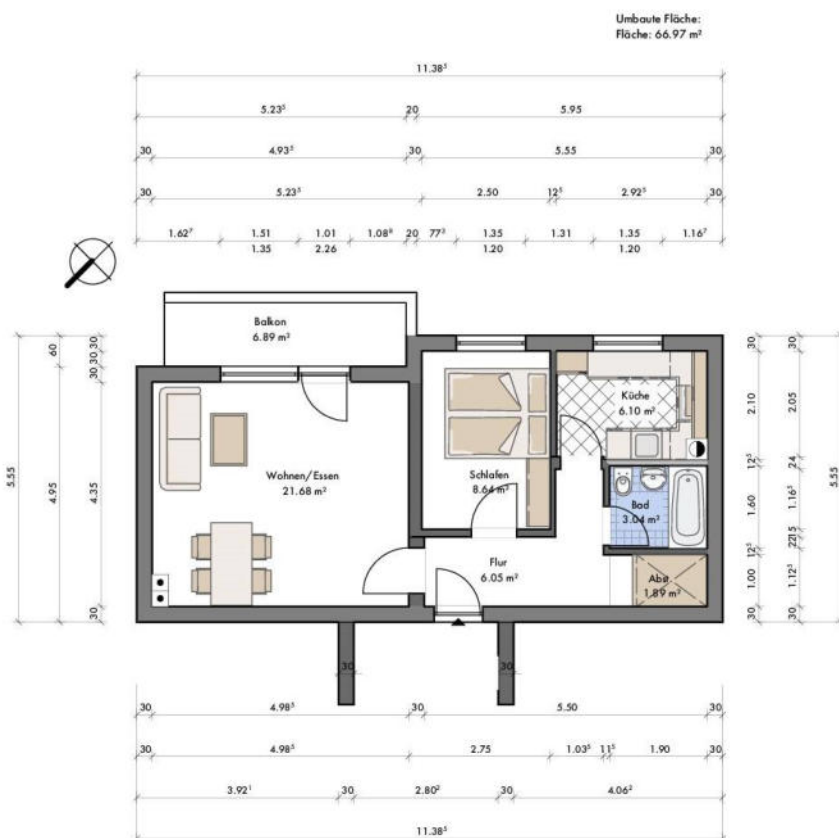
Diese Wohneigentümergeinschaft besteht aus einer Anlage mit 151 Parteien und einer sehr gepflegten Anlage,- Dank der Hausverwaltung.

Die WE befindet sich im 3.OG zuzüglich Hochparterre. **Sie haben keinen Mieter/ 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.

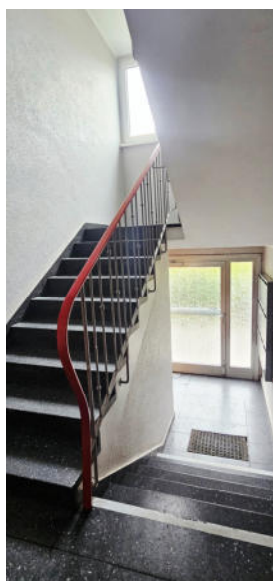
Ein Energieausweis, so wie auch alle anderen erforderlichen Unterlagen für die Anfrage bei Ihrer Bank, liegt vor. Unterlagen wie Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen und Nebenkostenabrechnungen können bei der Besichtigung eingesehen werden.



GRUNDRISS



Hauseingang



WE Eingang (rechte Seite)



WE Eingang (linke Seite)



Wohn-Essbereich mit rausgenommener Möblierung



Süd-Ost großer Balkon mit herrlichem Weitblick

hier zB. mit Bodenbelag



Blick vom Wohn- Essbereich

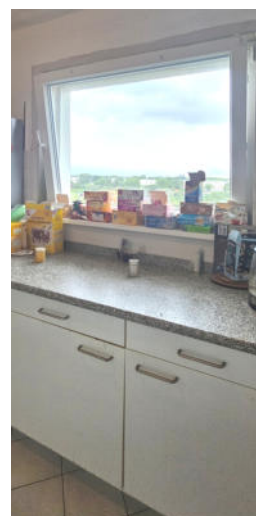
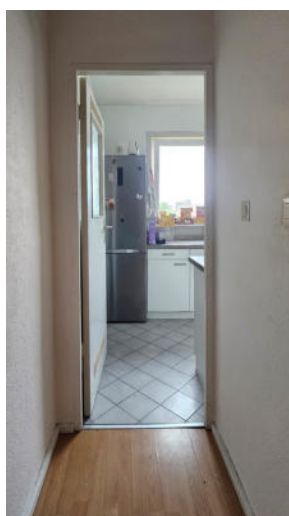


Schlafzimmer



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

Küche in Süd-Ost Ausrichtung



Küche



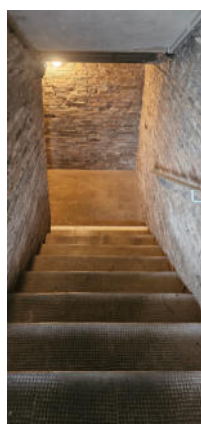
Küchentür mit Glasausschnitt



Bad



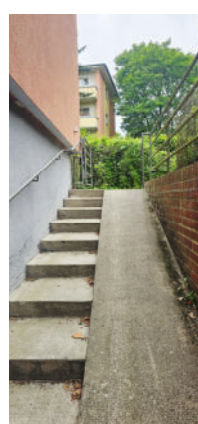
KG Zugang zum



KG Raum



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 Belfaster Strasse



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 IW-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

20. September 2026

degenhardt Architektur
Dipl.-Ing. Eva-Maria Degenhardt, Architektin
Sachverständige Gutachterin

degenhardt Architektur
Pichelsdorfer Str. 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de