





Objektnummer 11993

Berlin - VERKAUFT - renditestarkes Mehrfamilienhaus - bestens Instandgehalten, Vollvermietung

Eckdaten

Kaufpreis	***950.000,00 €***
Jahresnettomiete	***3.786,85 €***
Verkäuferprovision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***382,8 m²***
Nutzfläche	***122,7 m²***
Grundstücksfläche	***771,7 m²***
Anzahl Zimmer	***12,0***
Anzahl Schlafzimmer	***6,0***
Anzahl Stellplätze	***3,0***
Baujahr	***1996***
Zustand	***Gepflegt***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Außenstellplatz***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***21.10.2028***
Energiebedarf	***88***

Objektbeschreibung

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im südöstlichen Berliner Ortsteil Müggelheim, der zum Bezirk Treptow-Köpenick gehört. Diese Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung und die ruhige Wohnatmosphäre aus.

Müggelheim ist ein historisch gewachsener Ortsteil, der seinen dörflichen Charakter bewahrt hat und von ausgedehnten Wald- und Wasserflächen umgeben ist. Die Nähe zu den Müggelbergen und dem Müggelsee bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Trotz der idyllischen Lage ist das Berliner Stadtzentrum gut erreichbar, was Müggelheim zu einem attraktiven Wohnort für Ruhesuchende macht, die dennoch die Vorzüge der Großstadt nicht missen möchten.

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen und grünen Wohnlage im Berliner Ortsteil Müggelheim. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Natur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kitas und medizinische Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung. Der nahe Müggelsee und die umliegenden Wälder bieten hervorragende Freizeitmöglichkeiten und unterstreichen die hohe Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der naturnahen Lage gut: Die nahe Bushaltestelle "Alt-Müggelheim" wird von den Linien 164, 169 und X69 bedient. Diese ermöglichen schnelle Verbindungen zu den S-Bahnhöfen Köpenick, Grünau und Adlershof. Von dort besteht über die S3 ein direkter Anschluss in die Berliner Innenstadt. Der X69 bietet eine besonders schnelle Verbindung für Pendler.

Mit dem Auto erreicht man über die B1/B5 zügig das Berliner Zentrum sowie das Umland. Der Flughafen BER ist in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar. So vereint die Lage naturnahes Wohnen mit guter Mobilität.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Kapitalanlage in gefragter und ruhiger Wohnlage von Berlin-Müggelheim: ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sechs vermieteten Zwei-Zimmer-Wohnungen. Der Grundstücksanteil beträgt ca. 772 m.² Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 382,8 m², verteilt auf drei Etagen mit jeweils zwei Wohneinheiten pro Etage. Alle Wohnungen sind langjährig und zuverlässig vermietet, wobei einige Mietverhältnisse bereits seit nahezu 30 Jahren bestehen – ein klares Indiz für die Stabilität und Attraktivität dieses Objekts.

Die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses sowie die Erstvermietung der Wohneinheiten erfolgten im Jahr 1996.

Das Haus ist Teil einer größeren Wohnanlage, bestehend aus insgesamt 13 Wirtschaftseinheiten (A–M), die gemeinschaftlich als eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) verwaltet wird. Die hier zum Verkauf stehende Einheit trägt die Bezeichnung "D" und umfasst neben den sechs Wohneinheiten auch sechs den Mietparteien zugeordnete Kellerabteile sowie drei vermietete Stellplätze.

Das Objekt ist NICHT aufgeteilt, ein separter Verkauf der einzelnen Wohung ist somit nicht möglich.

Ausstattung

Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen umfasst jeweils einen Balkon oder eine Terrasse sowie ein Wannenbad. Die Wohnzimmer sind mit Parkettböden ausgestattet, während Küchen und Bäder gefliest sind. Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Die Immobilie wurde im Jahr 1996 fertiggestellt und erstmalig vermietet. Die vorhandenen Einbauküchen befinden sich teils im Eigentum der Vermieter, teils im Eigentum der Mieter.

Ein Fahrradabstellraum und ein Trockenraum stehen den Mietern zusätzlich zur Verfügung.

Sonstiges

ie Beheizung der Einheit erfolgt über eine eigene Gaszentralheizung aus dem Baujahr 1996, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Ein Austausch des Warmwasserspeichers ist durch die derzeitigen Eigentümer im Juni 2025 erfolgt.
Die Immobilie erreicht die Energieeffizienzklasse C, was auf eine gute Dämmung und eine wirtschaftliche Betriebsweise schließen lässt.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt ab dem 01. Juni 2025 insgesamt 3.786,85 €. Daraus ergibt sich eine prognostizierte Jahresnettokaltmiete von 45.442,20 € ab dem Jahr 2026. Die entsprechende Nettorendite beläuft sich auf etwa 4,78 % - eine attraktive Perspektive für Kapitalanleger, die Wert auf Beständigkeit und Substanz legen.

Für die gesamte Anlage wird keine zentrale Instandhaltungsrücklage gebildet, da jede Wirtschaftseinheit eigenverantwortlich für ihre Instandhaltung aufkommt. Lediglich für die Aussenanlagen wird eine gemeinschaftliche Rücklage gebildet.
Die angebotene Einheit befindet sich dennoch in einem gepflegten Zustand und stellt ein solides, wertstabiles Investment mit langfristig orientierten Mietverhältnissen dar.

Die Einnahmen aus den Stellplätzen fließen der WEG zu und werden entsprechend der Miteigentumsanteile verrechnet.



