





Objektnummer 11997

Berlin - Solide Kapitalanlage in Berlin-Lankwitz mit 4,2 % Rendite

Eckdaten

Kaufpreis	*75.000,00 €*
Verkäuferprovision	*3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.*
Provision	*3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.*
Wohnfläche	*30,6 m²*
Anzahl Zimmer	*1,0*

Baujahr	***1958***
Zustand	***Renovierungsbedürftig***
Letzte Modernisierung	***2015***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***17.09.2028***
Energiebedarf	***160***

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage im beliebten Berliner Ortsteil Lankwitz, der zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf gehört und sich durch seine gewachsene Struktur sowie eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, was den Standort besonders attraktiv für langfristige Mietverhältnisse macht.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bieten die nahegelegenen Einkaufsstraßen und das Zentrum von Steglitz mit der bekannten Schloßstraße eine große Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und Cafés.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien sowie nahegelegene S-Bahn-Stationen gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Bezirke. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen, zurückgezogenen Lage abseits des innerstädtischen Trubels.

Zahlreiche Grünanlagen, Parks und Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Diese Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und stabiler Nachfrage macht den Standort besonders attraktiv für Kapitalanleger und unterstreicht die nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie.

Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten, zweigeschossigen Wohnanlage aus dem Jahr 1958 in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Berlin-Lankwitz. Die kompakte Einheit mit einer Wohnfläche von ca. 30 m² überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie durch ihr nachhaltiges Investmentpotenzial.

Der gut geschnittene Hauptraum bildet den zentralen Wohn- und Schlafbereich. Ergänzt wird die Wohnung durch eine separate Küche, ein kleines Duschbad, einen Flur sowie einen praktischen Abstellraum. Ein Balkon in Westausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und bietet zusätzlichen Wohnkomfort mit Abendsonne.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine langfristig vermietete Wohnung mit Entwicklungspotenzial in einer ruhigen und stabilen Wohnlage Berlins suchen.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch interessante Perspektiven zur individuellen Aufwertung und langfristigen Wertsteigerung. Die vorhandenen Holzfenster entsprechen dem ursprünglichen Baujahr. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die im Zuge einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme im Jahr 2015 erneuert wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine dezentrale Gastherme innerhalb der Wohnung.

Auch am Gemeinschaftseigentum wurden bereits wichtige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde im Jahr 2014 das Dach vollständig saniert und im Jahr 2015 die zentrale Gasheizungsanlage erneuert. Diese Maßnahmen tragen zur nachhaltigen Werterhaltung der Wohnanlage bei.

Sonstiges

Die Einheit ist seit 1983 zuverlässig vermietet und bietet somit ein stabiles und langfristiges Mietverhältnis.
Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 263,68 €, die Bruttowarmmiete beläuft sich auf 417,94 €.
Die letzte Mieterhöhung erfolgte im Dezember 2024.

Das monatliche Wohngeld beträgt insgesamt 281,00 €.
Davon entfallen 51,00 € auf die Instandhaltungsrücklage sowie 176,18 € auf umlagefähige Kosten.

