16321 Bernau bei Berlin

6,25 % Rendite | Faktor 16 – Vollvermietetes MFH mit Entwicklungspotenzial in Bernau



Kaufpreis
845.000 €

Wohnfläche
290 m²

Ihr Ansprechpartner

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	290 m²
Balkone / Terrassen	1
Grundstücksfläche	600 m²
vermietbare Fläche	290.0
Wohneinheiten	6

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.08.2032
Ausstelldatum	29.08.2022
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	124.4

Preise & Kosten

X-fache	16
Kaltmiete	4.400 €
Kaufpreis	845.000 €
Warmmiete	5.450 €
Nebenkosten	1.050 €
Außencourtage	7,14 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.913,79 €
Nettorendite ist	6.25
Mieteinnahmen ist	52.800 €
Nettorendite soll	6.82
Mieteinnahmen soll	57.600 €
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Baujahr	1885
Zustand	teilsaniert
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Kunststoff
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

6,25 % Rendite | Faktor 16 – Vollvermietetes MFH mit Entwicklungspotenzial in Bernau

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Bernau bei Berlin, einem gefragten Wohn- und Investitionsstandort im nördlichen Berliner Speckgürtel.

Online-ID: VMWVZNWP

Objekt-Nr.: 2026-101

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt, eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie die hervorragende Verkehrsanbindung nach Berlin bieten attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit.

Standortvorteile im Überblick:

- Zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Fußläufig erreichbarer S- und Regionalbahnhof Bernau
- Direkte Berlin-Anbindung über die S-Bahn-Linie S2 und Regionalbahn
- ca. 25 Minuten Fahrzeit in die Berliner Innenstadt
- Schnelle Anbindung an die A11 und A10
- Attraktiver Wohnstandort für Berufspendler
- Gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Wohnraumnachfrage

Die Kombination aus Hauptstadtanbindung, gewachsener Infrastruktur und attraktiver Wohnlage bietet eine solide Grundlage für die langfristige Bestandshaltung und Ertragsstabilität.

Ausstattungs-Beschreibung

Gebäude & Gebäudesubstanz

- Baujahr ca. 1885
- Letzte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2026
- Teilmodernisierter und instand gehaltener Gebäudebestand
- Ausgebautes und gedämmtes Dachgeschoss
- Teilunterkellert mit ca. 70 m² Kellerfläche

Technische Ausstattung & Modernisierung

- Modernisierte und erweiterte Gaszentralheizung
- Teilweise erneuerte Stromleitungen und Versorgungsstränge
- Teilweise modernisierte Badezimmer
- Mehrere moderne Einbauküchen
- Vinylbodenbeläge in mehreren Wohneinheiten
- Energieverbrauchskennwert: 124,40 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse D

Grundstück & Außenanlagen

- ca. 600 m² Grundstücksfläche
- Zwei Terrassen mit insgesamt ca. 55,70 m² Grundfläche
- Großzügiger rückwärtiger Gartenbereich
- ca. 25 m² große Remise mit zusätzlichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten

Bewirtschaftung & Entwicklungsperspektiven

- Sechs vollständig vermietete Wohneinheiten
- Bestehender Hausmeisterservicevertrag
- Etablierte Dienstleistungsstruktur für die laufende Objektbetreuung
- Perspektivische Optimierung der Wohnungsgrundrisse
- Potenzial zur Ertragsoptimierung im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen
- Perspektivische WEG-Aufteilung als alternative Verwertungsstrategie, vorbehaltlich rechtlicher und behördlicher Prüfung
- Zentraler Wohn- und Investitionsstandort mit sehr guter Verkehrsanbindung nach Berlin

Hinweis zum Bildmaterial

Die im Exposé dargestellten Innenaufnahmen stammen aus der Zeit vor der Vermietung. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurde bewusst auf die Anfertigung aktueller Innenaufnahmen verzichtet.

Einzelne Abbildungen wurden mittels künstlicher Intelligenz bearbeitet und entsprechend gekennzeichnet.

Im Rahmen einer nach vorheriger Abstimmung vereinbarten Besichtigung besteht selbstverständlich die Möglichkeit, sich einen persönlichen Eindruck vom aktuellen Zustand der Immobilie zu verschaffen.

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Bernau bei Berlin präsentiert sich dieses teilmodernisierte und vollständig vermietete Mehrfamilienhaus als attraktives Renditeobjekt für Kapitalanleger, Investoren und langfristig orientierte Bestandshalter.

Das um 1885 errichtete Gebäude wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, zentraler Lage und perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten bietet eine interessante Grundlage für eine langfristige Immobilieninvestition.

Objekt- und Investmentkennzahlen

- Kaufpreis: 845.000 €
- Wohneinheiten: 6
- Vermietungsstand: 100 %
- Gesamtwohnfläche: 289,52 m² gemäß zertifizierter Wohnflächenberechnung nach WoFlV vom 09.06.2026
- Grundstücksfläche: ca. 600 m²
- Letzte Modernisierung: 2026
- Monatliche Nettokaltmiete inkl. Ausstattungszuschlägen: 4.400 €
- Monatliche Nebenkosten: 1.050 €
- Monatliche Warmmiete: 5.450 €
- Jahresnettokaltmiete IST: 52.800 €
- Jahresnettokaltmiete SOLL: 57.600 €
- Jahreswarmmiete IST: 65.400 €
- Durchschnittliche Nettokaltmiete inkl. Ausstattungszuschlägen: 15,20 €/m²
- Bruttomietrendite IST: 6,25 %
- Bruttomietrendite SOLL: 6,82 %
- Kaufpreisfaktor IST: 16
- Kaufpreisfaktor SOLL: 14,67

Wohnflächen & Mietaufstellung

Erdgeschoss
- WE01 – 80,91 m² | 680 € NKM monatlich | 8.160 € p. a.
- WE02 – 40,59 m² | 680 € NKM monatlich | 8.160 € p. a.

Obergeschoss
- WE03 – 48,22 m² | 680 € NKM monatlich | 8.160 € p. a.
- WE04 – 40,69 m² | 680 € NKM monatlich | 8.160 € p. a.

Dachgeschoss
- WE05 – 42,14 m² | 1.000 € NKM monatlich | 12.000 € p. a.
- WE06 – 36,97 m² | 680 € NKM monatlich | 8.160 € p. a.

Die aufgeführten Mieteinnahmen verstehen sich einschließlich der vertraglich vereinbarten Ausstattungszuschläge.

Für die laufende Betreuung und Bewirtschaftung der Immobilie besteht bereits ein Hausmeisterservicevertrag. Dies bietet insbesondere überregionalen Investoren eine etablierte Dienstleistungsstruktur und erleichtert die laufende Objektbetreuung.

Die überwiegend kompakten Wohnungsgrößen sprechen insbesondere Singles, Paare und Berufspendler an. Gleichzeitig ermöglicht die Verteilung der Mieteinnahmen auf mehrere separate Wohneinheiten eine Streuung des Mietausfallrisikos.

Modernisierung & Gebäudesubstanz

- Modernisierung und Erweiterung der Heizungsanlage
- Teilweise Erneuerung der Stromleitungen und Versorgungsstränge
- Ausbau und Dämmung des Dachgeschosses
- Teilweise modernisierte Badezimmer
- Mehrere moderne Einbauküchen
- Vinylbodenbeläge in mehreren Wohneinheiten
- Gaszentralheizung
- Teilunterkellert mit ca. 70 m² Kellerfläche
- Energieverbrauchskennwert: 124,40 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse D

Im Zuge der jüngsten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden weitere Wohnungsbereiche, insbesondere im Erdgeschoss, aufgewertet und der bauliche sowie optische Zustand der Immobilie verbessert.

Zusätzliches Entwicklungs- und Ertragspotenzial

- Großzügiger rückwärtiger Gartenbereich
- Zwei Terrassen mit ca. 40 m² und ca. 14 m² Grundfläche
- Ca. 25 m² große Remise mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Perspektivische Optimierung der Wohnungsgrundrisse
- Prüfung möglicher Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen
- Prüfung einer WEG-Aufteilung als alternative Verwertungs- und Exit-Strategie

Weiterführende bauliche Maßnahmen und Nutzungsmöglichkeiten stehen unter dem Vorbehalt der rechtlichen und behördlichen Zulässigkeit. Zusätzliche potenzielle Mieterträge aus der Remise sind in der dargestellten Renditekalkulation nicht berücksichtigt.

Die zentrale Lage, der fußläufig erreichbare S- und Regionalbahnhof Bernau sowie die direkte Verkehrsanbindung nach Berlin bieten gute Voraussetzungen für eine langfristige Wohnraumvermietung und nachhaltige Bestandshaltung.

Die dargestellten IST-Mieteinnahmen und die darauf basierenden wirtschaftlichen Kennzahlen beruhen auf den vorliegenden Mietverträgen. Die SOLL-Kennzahlen stellen ein unverbindliches, perspektivisches Ertragsszenario dar.

sonstige Angaben

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen!
Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.

Bei Abschluss eines Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an Lehmann Immo (Inhaber Martin Lehmann) zu zahlen. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verdient und fällig. Die Abwicklung erfolgt unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

Kontakt:
E-Mail: info(at)lehmann.immo
Web: www.lehmann.immo

Sonstiges

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen! Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.

Bei Abschluss eines Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an Lehmann Immo (Inhaber Martin Lehmann) zu zahlen. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verdient und fällig. Die Abwicklung erfolgt unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

Kontakt: E-Mail: info(at)lehmann.immo Web: <a data-fr-linked="true" href="//www.lehmann.immo">www.lehmann.immo

Impressionen



















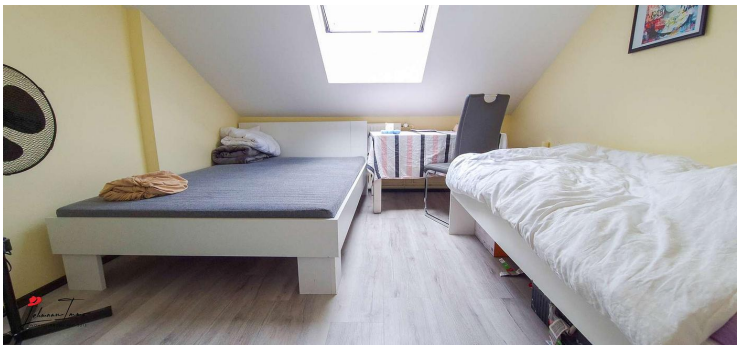






















ANNO
1835

