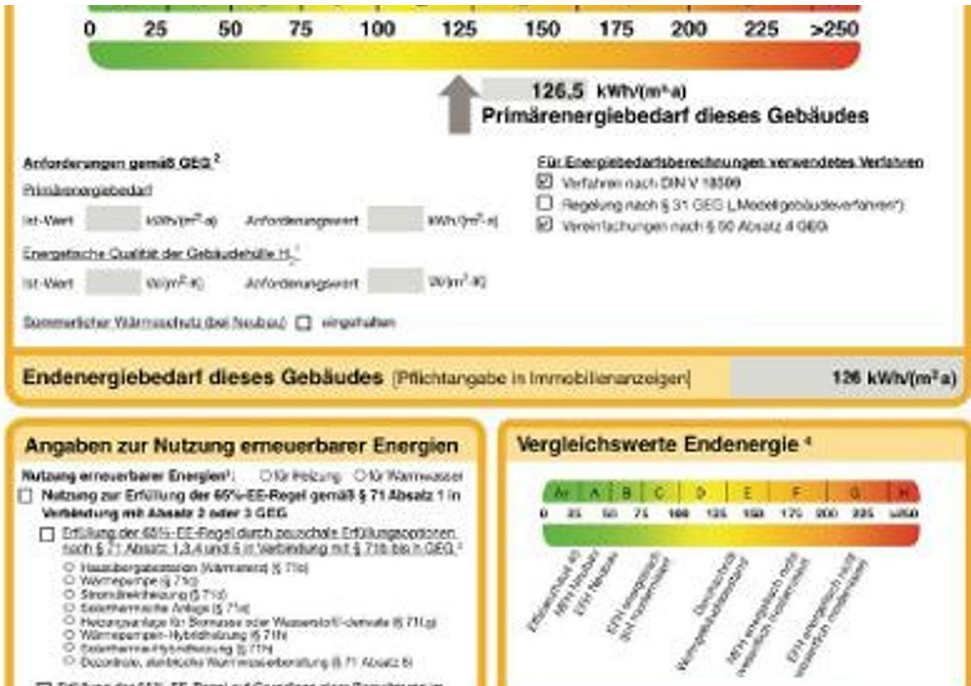


MFH in begehrter Lage nahe S-Lichtenberg - Aufstockung oder Neubau möglich



Kaufpreis
1.800.000 €

Wohnfläche
600 m²

Zimmer
18

Ihr Ansprechpartner
von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp

Robert Schutte
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	600 m²
Zimmer	18
Badezimmer	11
Schlafzimmer	24
Grundstücksfläche	402 m²
Wohneinheiten	12

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.800.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	D
Endenergiebedarf	126

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2019

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Teppich
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Rolladen	ja
möbliert	TEIL
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA
Breitbandzugang	VDSL
Online-ID:	XZRKKCBD
Ausstattungs-Kategorie	
Bj. unveränderbar	
RSB00059	

Objekt-Titel

MFH in begehrter Lage nahe S-Lichtenberg - Aufstockung oder Neubau möglich

Lage-Beschreibung

Berlin-Lichtenberg zählt zu den dynamischsten Wachstumsstandorten der Hauptstadt und hat sich in den vergangenen Jahren von einer klassischen Wohnlage zu einem gefragten Investitionsstandort entwickelt. Der Bezirk profitiert von einer kontinuierlichen infrastrukturellen Aufwertung, umfangreichen städtebaulichen Maßnahmen sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt und anderer zentraler Wirtschafts- und Wohnlagen gewährleistet. Die stetig steigende Wohnraumnachfrage unterstreicht die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre hohe Alltagstauglichkeit: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kitas, medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Diese gewachsene Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität und eine entsprechend stabile Nachfrage seitens unterschiedlicher Mietergruppen. Gleichzeitig ermöglicht die gute Verkehrsanbindung kurze Wege in die Innenstadt, was die Lage sowohl für Berufspendler als auch für langfristige Mieter besonders attraktiv macht.

Lichtenberg steht exemplarisch für die Transformation innerstädtischer Wohnlagen in Berlin. Eine anhaltend hohe Nachfrage trifft hier auf ein begrenztes Angebot an Wohnraum, während Neubauflächen zunehmend rar werden. Diese Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für eine langfristig positive Wert- und Mietentwicklung. Für Investoren ergibt sich daraus ein besonders stabiles und zukunftssicheres Investmentumfeld, das sowohl Bestandshaltern als auch entwicklungsorientierten Käufern nachhaltige Perspektiven bietet.

Ausstattungs-Beschreibung

Das Objekt verfügt über ein bestehendes Mehrfamilienhaus mit einem wirtschaftlich verwertbaren Wohnbestand, der bereits heute eine nachhaltige Nutzung und stabile Erträge ermöglicht. Die vorhandene Mietstruktur ist gefestigt und sorgt für kontinuierliche, planbare Einnahmen, was die Immobilie zu einer verlässlichen Kapitalanlage im Bestand macht.

Mit einer attraktiven Grundstücksgröße von rund 402 m² bietet das Areal zugleich eine effiziente bauliche Ausnutzung und stellt damit eine solide Grundlage für weiterführende Entwicklungskonzepte dar. Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnliche Aufstockungspotenzial von ca. 780 m² Bruttogrundfläche, das im Berliner Markt eine echte Seltenheit darstellt und erheblichen Spielraum für zusätzliche Wertschöpfung eröffnet.

Die baulichen Rahmenbedingungen bieten sehr gute Voraussetzungen für die Realisierung moderner Neubauflächen, die sowohl architektonisch als auch funktional den heutigen Wohnanforderungen entsprechen. Dadurch lässt sich das Objekt nicht nur erweitern, sondern auch strategisch aufwerten und zukunftsfähig positionieren.

Insgesamt vereint die Immobilie in idealer Weise Bestandssicherheit mit attraktiven Entwicklungsoptionen: Die vorhandene Substanz ermöglicht eine unmittelbare Ertragsgenerierung, während die zusätzlich realisierbaren Flächen ein hohes Maß an Flexibilität in der zukünftigen Nutzung bieten – sei es zur gezielten Erweiterung des Mietportfolios oder zur nachhaltigen Neupositionierung des gesamten Objekts.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 19.09.2025
- gültig bis: 19.09.2035
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 126 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1900

Dieses Mehrfamilienhaus in gefragter Lage von Berlin-Lichtenberg bietet eine seltene Kombination aus stabilen laufenden Erträgen und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Auf einem ca. 402 m² großen Grundstück befindet sich ein wirtschaftlich gut nutzbarer Wohnbestand mit einer aktuellen Wohnfläche von rund 631 m², der eine verlässliche Einnahmestruktur gewährleistet und zugleich Raum für strategische Weiterentwicklung lässt.

Die Immobilie erwirtschaftet derzeit eine Jahresnettokaltmiete von 92.580 € und bildet damit eine solide, risikoarme Ertragsbasis in einem angespannten Berliner Wohnungsmarkt. Diese laufenden Einnahmen ermöglichen Investoren eine unmittelbare Rendite, während parallel das erhebliche Potenzial zur Wertsteigerung vorbereitet werden kann. Das eigentliche Highlight liegt jedoch im baulichen Potenzial: Eine Aufstockung um ca. 780 m² Bruttofläche eröffnet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Ertragskraft der Liegenschaft signifikant zu erhöhen. Wichtige Arbeiten zur Vorbereitung einer Aufstockung sind bereits erfolgt. So wurde beispielsweise das komplette Fundament den statischen Anforderungen einer Aufstockung von drei weiteren Vollgeschossen angepasst.

Durch die Erweiterung kann das Objekt nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ neu positioniert werden – etwa durch die Schaffung moderner, nachfragegerechter Wohneinheiten, die den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. In einem Berliner Markt, der durch Angebotsknappheit, steigende Mieten und eine anhaltend hohe Nachfrage geprägt ist, stellt dieses Objekt eine echte Entwicklungsreserve dar. Es eignet sich daher ideal für Bestandshalter mit langfristigem Anlagehorizont ebenso wie für Projektentwickler mit Fokus auf urbane Nachverdichtung, nachhaltige Wertschöpfung und strategische Portfolioerweiterung.

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Robert Schutte
Tel.: +49 (0)30 – 50 57 64 58
Mobil: +49 (0)176 – 64 78 8 030
www.schlapp-immobilien.de
www.facebook.com/von.schlapp.immobilien
www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter
<http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

