16356 Ahrensfelde

vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Ahrensfelde - Rendite ca. 3,48 %



Kaufpreis
214.000 €

Wohnfläche
65,95 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,95 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.05.2029
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	89

Preise & Kosten

X-fache	28.76
Hausgeld	190 €
Kaltmiete	700 €
Kaufpreis	214.000 €
Warmmiete	797 €
Außencourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
Nettorendite ist	3.48
Mieteinnahmen ist	7.440 €
Nettorendite soll	4.07
Mieteinnahmen soll	8.700 €
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2025

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Kunststoff
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Ahrensfelde - Rendite ca. 3,48 %

Lage-Beschreibung

Ahrensfelde-Blumberg gehört zu den gefragten Wohnlagen am nordöstlichen Stadtrand von Berlin. Die Lage vereint die Ruhe eines grünen Wohnumfelds mit der schnellen Anbindung an die Hauptstadt – ein entscheidender Vorteil für Kapitalanleger, da hier kontinuierlich Nachfrage nach Wohnraum besteht.

Online-ID: EDVTPNCR

Objekt-Nr.: 2026-6

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

Verkehrsanbindung
Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut:
Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Der nahegelegene S-Bahnhof Ahrensfelde (Linie S7) bietet eine direkte Verbindung nach Berlin-Mitte, Fahrzeit ca. 30 Minuten.
Über die B158 sowie den Berliner Ring (A10) sind sowohl das Berliner Stadtzentrum (ca. 18 km) als auch die umliegenden Wirtschaftsräume schnell erreichbar.

Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten
Die Versorgung im Alltag ist gesichert:
Supermärkte wie Netto, Rewe und Edeka befinden sich im direkten Umfeld.
Ergänzend stehen Drogerien, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung vor Ort zur Verfügung.
Auch Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung angesiedelt, was die Attraktivität für Familien zusätzlich erhöht.

Freizeit & Erholung
Die Lage punktet durch ein naturnahes Umfeld: Parks, Felder und mehrere nahegelegene Seen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitiert die Gemeinde von der Nähe zur Großstadt – ein wichtiger Faktor, der die Wohnlage nachhaltig nachfragestark macht.

Investorenrelevanz
Kontinuierliche Mieternachfrage dank Hauptstadt-Nähe und guter ÖPNV-Anbindung
Stabile Wertentwicklung durch Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit
Attraktive Lage für Pendler nach Berlin, Familien und Berufstätige gleichermaßen

Ausstattungs-Beschreibung

📊 Wirtschaftlichkeit auf einen Blick
Nettokaltmiete: ca. 620 EUR/Monat = 7.440 EUR/Jahr

Highlights im Überblick
Baujahr ca. 2000, gepflegte Wohnanlage
Erdgeschoss, ca. 66 m² Wohnfläche
2 Zimmer, davon lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Terrassenzugang
Tageslichtbad mit Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss
Separate Küche
Terrasse mit Blick ins Grüne
Eigener Kellerraum, zusätzlicher Trockenraum und Fahrradraum
Rollläden an allen Fenstern
Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen, Laminat
Energieeffizienzklasse C
Einbauküche im Mietereigentum

Fazit:
Diese Wohnung verbindet solide Bauqualität, eine ruhige und beliebte Lage in Ahrensfelde-Blumberg sowie eine sichere Vermietung. Damit eignet sie sich perfekt als langfristige Kapitalanlage.

Objektbeschreibung

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 2000 bietet Kapitalanlegern eine sichere Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieteinnahmen und attraktiven Zukunftsperspektiven. Die Anlage ist seit ihrer Errichtung kontinuierlich instandgehalten worden und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand – ein klarer Vorteil für Werthaltigkeit und Vermietbarkeit.

Wohnqualität & Grundriss
Die Wohnung verfügt über ca. 66 m² Wohnfläche mit einer klar strukturierten und Mieter-freundlichen Raumaufteilung. Über den zentralen Flur sind alle Räume bequem erreichbar. Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, die den Wohnwert deutlich steigert. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und lässt sich individuell ausstatten. Das Schlafzimmer überzeugt mit angenehmer Größe und ruhiger Lage.

Das Tageslichtbad mit Fenster ist deckenhoch gefliest und verfügt über Badewanne, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während gemeinschaftliche Einrichtungen wie Trockenraum und Fahrradraum die Alltagstauglichkeit erhöhen. Rollläden an allen Fenstern und die Kombination aus Vinyl-, Laminat- und Fliesenböden runden die Ausstattung ab.

Vermietung & Wirtschaftlichkeit
Die Wohnung ist seit Juli 2019 zuverlässig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt ca. 620 EUR zzgl. Nebenkostenvorauszahlung von ca. 97 EUR, die Warmmiete liegt somit bei ca. 717 EUR.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan 2025 ca. 190 EUR, darin enthalten sind auch Rücklagenanteile. Die Verwaltung wird professionell durch eine etablierte Gesellschaft geführt, was für Investoren zusätzliche Sicherheit bedeutet.

Die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage bietet Anlegern eine nachhaltige Vermietungsperspektive und stabile Wertentwicklung.

Fazit
Diese Wohnung vereint eine solide Bauqualität, einen klar strukturierten Grundriss, sichere Mieteinnahmen und eine gefragte Lage im Berliner Speckgürtel. Damit eignet sie sich ideal als langfristige Kapitalanlage für Investoren, die Wert auf Stabilität und Substanz legen.

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 3,57 % 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

Impressionen

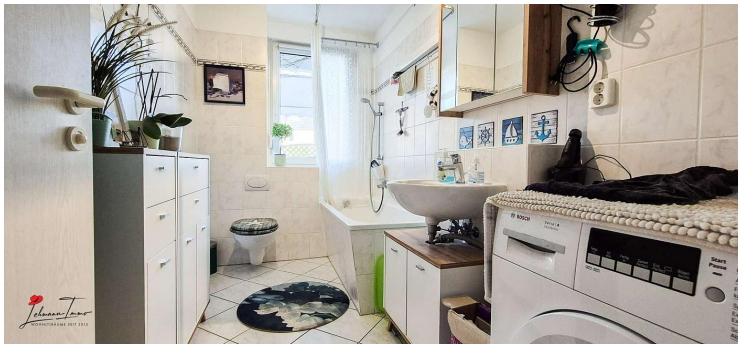


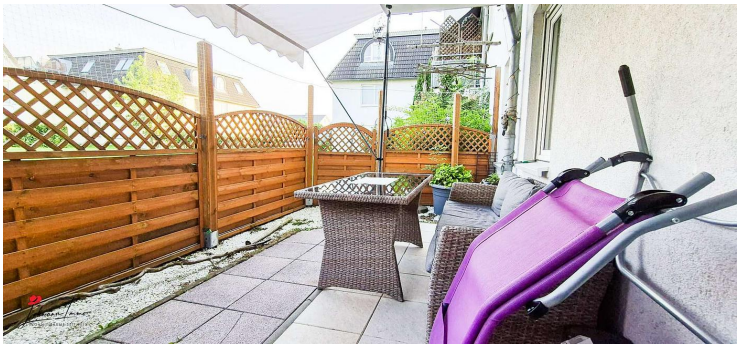











ivd


dim
Von der
DEUTSCHEN IMMOBILIENMESSE
AUSGEZEICHNET
MIT DEM
IMMOBILIEN
DIENSTLEISTER
AWARD
IMMO
AWARD
2024


Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V.
ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER
DGuSV
Bestätigungs-Register Nr.DE-8#17024/70-03 DGuSV Cert.