

Wundervolle Altbau-Wohnung in Adlershof
mit Balkon, Einbauküche, Dielenböden,
modernem Bad u.v.m.





Frau Jessica Franke
0173-375 79 60
anfrage@trendyimmo.de

Als Ihre Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen diese gemütliche Eigentumswohnung in Adlershof vorstellen dürfen.



trendy360°

360°



Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen die Wohnung auch in einem lebensechten 360°-Rundgang. Probieren Sie es aus und stellen Sie uns Ihre Fragen!



bit.ly/tdy-wohnung-adlershof-2022





- 5 **trendyGründe**
- 6 **trendyFakten**
- 7 **trendyStatement**
- 9 **trendyGrundriss**
- 13 **trendyAusstattung**
- 21 **trendyGrundstück**
- 25 **trendyLage**
- 30 **trendyImmobilienverkauf**
- 31 **trendyKontakt**
- 32 **trendyAGB**

trendyGründe

- Wunderschöne Altbauwohnung mit Dielenböden und großen Fensterflächen für viel Licht
- Im Jahr 2002 wurde die Wohnung umfassend saniert
- Im Jahr 2021 wurde die Wohnung umfassend renoviert
- Inkl. Einbauküche, modernem Bad mit Handtuchheizkörper, Kelleranteil, Kabelanschluss, Balkon und Dielenböden
- Aktuelle Vermietung ohne besonderen Kündigungsschutz
- Wohnung ist auch als Kapitalanlage geeignet, da das Potenzial der Wohnung derzeit nicht ausgenutzt wird
- Ideale Wohnung für Singles, Paare, Studenten und Vielreisende
- Ruhige und behütete Lage an einer Anliegerstraße
- Lage im Hochparterre mit entspanntem Zugang zur Wohnung
- Einkaufsmöglichkeiten, Tram, Bus, S-Bahn, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind zu Fuß erreichbar
- Unmittelbare Nähe zum Flughafen BER, zur A113, zum Wissenschaftsstandort Adlershof, zum Müggelsee und zur Altstadt Köpenick

trendyFakten

Kaufpreis	165.000,00 €	Nettokaltmiete	315,00 € p.M.
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.	Hausgeld p.M. (2020)	184,58 €
Immobilie	Zweizimmerwohnung	Instandsetzungsrücklage (2020)	42.503,91 €
PLZ	12489	Terrasse/Balkon	Loggia
Ort	Berlin-Adlershof	Parkmöglichkeiten	Straßenland
Etage	Hochparterre	Einbauküche	Ja
Wohnfläche	40,43 m ²	Baujahr	1931
Wohn-/Nutzfläche	41,51 m ²	Heizungsart	Zentralheizung
Zimmer	2	Energieträger	Fernwärme
Schlafzimmer	1	Energieklasse	Wird nachgereicht
Bäder	1	Energieausweis	Bedarfsausweis
Vermietet	Ja	Endenergiebedarf	Wird nachgereicht
Kündigungsfrist	Zwei Monate		

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.

trendyStatement

Mit ihren zwei Zimmern und 40,43 m² Wohnfläche ist die wunderschöne Altbauwohnung hervorragend für Singles und Paare geeignet. Sie ist mit Dielenböden und großen Fenstern ausgestattet, was für viel Behaglichkeit sorgt. Aufgrund der umfassenden Sanierung im Jahr 2002 und der Renovierung im Jahr 2021 befindet sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand. Diese Maßnahmen führten neben der Instandhaltung auch zu einer nachhaltigen Wertverbesserung der Immobilie.

Seit dem 1.1.2021 ist die attraktive Wohnung vermietet. Ein besonderer Kündigungsschutz besteht nicht, der derzeitigen Mieterin kann bei Eigenbedarf gekündigt werden. Alternativ ist es auch möglich, die Miete zu erhöhen, da sie derzeit deutlich unter dem derzeit üblichen Marktniveau liegt.

Wie die Gegend und das Haus, in der die Wohnung liegt, so macht auch die Immobilie selbst einen hervorragenden Eindruck. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Flur, von dem alle Räume abgehen. Gleich vorn liegt die Küche, die mit modernen Einbaumöbeln und hochwertigen Küchengeräten ausgestattet ist. Aufgrund der Größe der Küche können Sie einen gemütlichen Essplatz mit Tisch und mehreren Stühlen einrichten. Das darauffolgende hoch geflieste Bad ist ebenfalls modern gehalten. Die Ausstattung umfasst eine Dusche mit Abtrennung, einen Waschtisch, einen großen Spiegel und das WC. Auch ein

praktischer Handtuchheizkörper ist vorhanden. Es gibt im Bad genug Platz, sodass Sie auch einige Badmöbel unterbringen können.

Da der Flur eine L-Form aufweist, besteht die Möglichkeit, in ihm einen größeren Schrank unterzubringen, um so mehr Stauraum zu erhalten. Am Ende des Flures treffen Sie auf die beiden behaglichen Wohnräume. Das Wohnzimmer hat eine Größe von ca. 14 m² und ist damit dazu geeignet alle Möbel aufzunehmen, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Auf dem angrenzenden Balkon können Sie es sich in den warmen Monaten des Jahres gemütlich machen. Das Schlafzimmer verfügt über eine große Fensterfront, wodurch viel Licht in den Raum gelangt. In ihm finden ein Bett, ein Kleiderschrank und ein Schreibtisch Platz. Da es in der Wohnung kein Durchgangszimmer gibt, ist auch mit mehreren Bewohnern ein entspanntes Wohnen möglich.

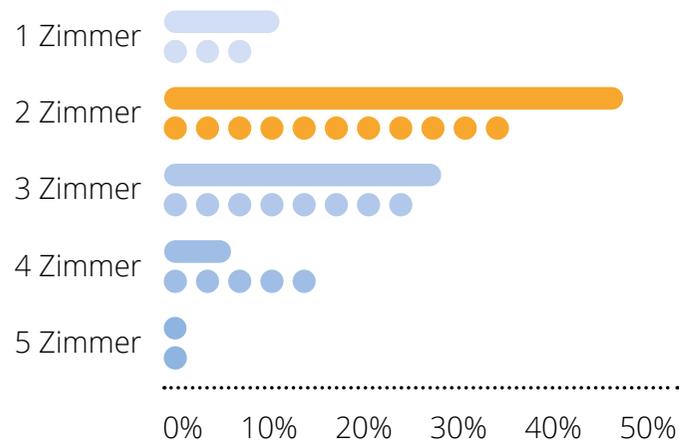
Adlershof liegt zu beiden Seiten des gleichnamigen Bahnhofs. Die Wohnung ist im historisch gewachsenen Wohnviertel auf der nordöstlichen Seite in einer ruhigen Anliegerstraße angesiedelt. Nah gelegen, befindet sich der Wissensstandort Adlershof, wo zahlreiche Wissenschafts-, Technologie- und Medienunternehmen ihren Sitz haben. Die pittoreske Altstadt von Köpenick erreichen Sie bequem mit der Straßenbahn. Zu allen wichtigen Geschäften in der Dörpfeldstraße kommen Sie schnell zu Fuß.



trendyKapitalanlage

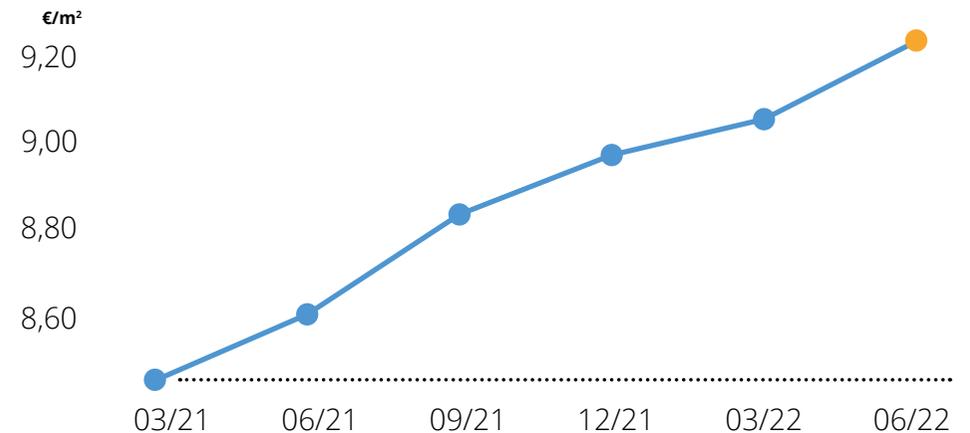
Nach Anzahl der Zimmer

●●● Angebote (305) ■ Suchen (11.847)



Preisentwicklung

01/21 - 8,35 €/m² » 01/22 - 9,25 €/m²



Beherrschbare Kapitalanlage mit viel Potenzial

Suchen Sie nach einer übersichtlichen und pflegeleichten Kapitalanlage, ist die gemütliche Wohnung in Adlershof genau die richtige Wahl. Beinahe jeder zweite Wohnungssuchende schaut sich in dem Köpenicker Stadtteil nach einer Zweizimmerwohnung um.

Die Lage nahe dem Wissenschaftsstandort Adlershof, dem BER und auch dem Standort von Tesla sorgt für ein reges Interesse an dem gut erschlossenen Adlershof. Eine hohe Nachfrage nach attraktivem Wohnraum wird es hier voraussichtlich langfristig geben, so dass Ihre Vermietung gesichert ist.

Dies untermauert auch der stetige Mietenzuwachs (immerhin 9,40% zwischen März 2021 und Juni 2022). Während sich das durchschnittliche Mietniveau bei ca. 8,50 €/m² eingepegelt hat, sind auch Nettokaltmieten zwischen 12,00 €/m² und 13,00 €/m² durchaus üblich.

Für Sie bedeutet dieses bisher ungenutzte Potenzial eine mögliche Rendite von bis zu ca. 3,40 % bezogen auf die Gesamtkosten des Ankaufs in Höhe von rund 184.050,00 € (inkl. Grunderwerbssteuer, Maklergebühr, Notar) gerechnet.

trendyGrundriss

01	Wohnzimmer	13,67 m ²
02	Schlafzimmer	10,20 m ²
03	Badezimmer	3,12 m ²
04	Küche	6,99 m ²
05	Flur	5,37 m ²
06	Balkon (50% von 2,16 m ²)	1,08 m ²
	Wohnfläche	40,43 m²
	Balkon (50% von 2,16)	1,08 m ²
	Nutzfläche	41,51 m²





Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Schlafzimmer großem Fenster

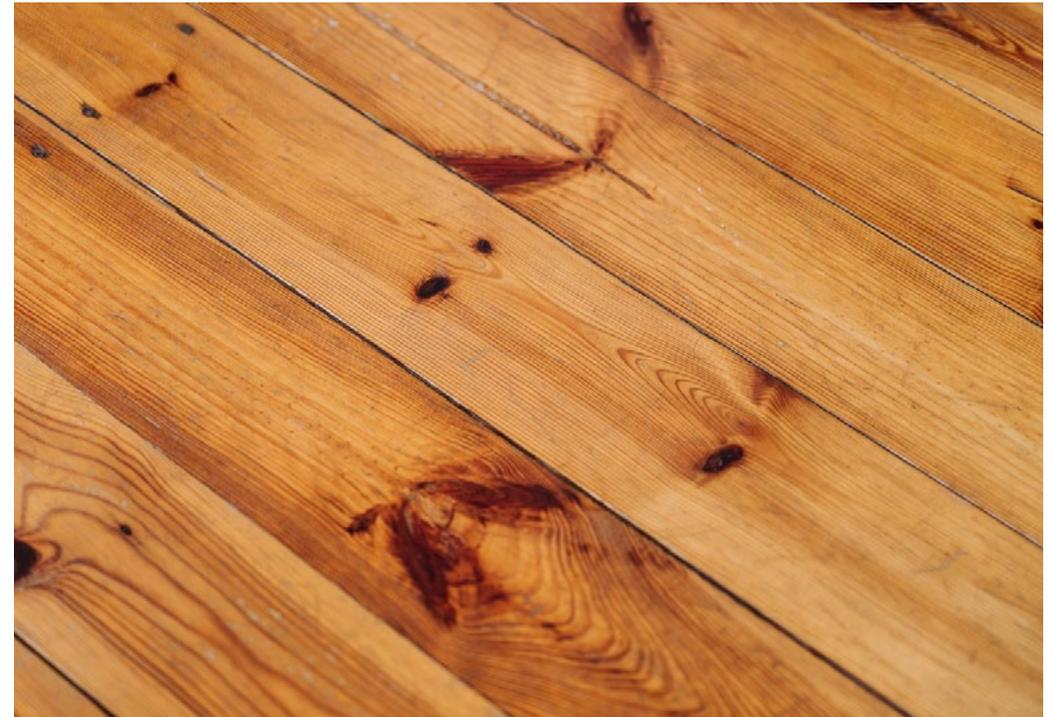


Küche mit Einbauküche



Bad mit Dusche





trendyAusstattung

Bad

- Gefliestes Tageslicht-Masterbad mit Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und WC

Böden

- Kiefer-Dielen: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- Fliesen: Küche und Badezimmer

Decken

- Deckenhöhen: ca. 269 cm

Fenster

- Wohnzimmer: Doppelkastenfenster aus Holz mit Rollladen
- Schlafzimmer: Doppelt verglaste Holzfenster mit Rollladen
- Bad/Küche: Doppelt verglaste Kunststofffenster



Küche

- Separater Küchenraum mit Fliesenspiegel
- Einbauküche mit Herd, Ofen, Geschirrspüler, Tiefkühlschränkkombination, Waschtisch
- Waschmaschinenanschluss

Türen

- Original-Holztüren
- Massive Wohnungstür



Wände

- Raufaser-Tapete in allen Räumen
- Fliesen/Fliesenspiegel in Bädern und Küchen

Weitere Details

- Loggia/Balkon am Wohnzimmer
- Gegensprechanlage



trendyEinkaufen

Zum Einkaufen geht man in Adlershof in die Dörfeldstraße, wo sich beidseitig viele Geschäfte aneinanderreihen. Hier gibt es z. B. EDEKA, einen dm-Drogeriemarkt und einen Bioladen. Apotheken, Optiker und Friseure sind ebenso vertreten. Auch ALDI, LIDL und Netto können Sie zu Fuß erreichen. Zum Kaufland auf der anderen Seite der Bahnstrecke fahren Sie am besten mit dem Fahrrad oder wenige Stationen mit dem Bus.

Viele Geschäfte unter einem Dach erwarten Sie im beliebten Forum Köpenick, zu dem Sie mit der Straßenbahn in 20 Minuten und mit dem Auto in rund 13 Minuten gelangen. Für Menschen, die gern in kleinen verträumten Geschäften bummeln, ist hingegen die Köpenicker Altstadt ideal.

Wer frische Lebensmittel wie Obst, Gemüse, Käse, Fisch und Fleisch sucht, findet all das auf dem Wochenmarkt auf dem Schlossplatz Alt-Köpenick. Der Markt hat zweimal pro Woche für seine Besucher geöffnet. Auch direkt in Adlershof gibt es einen kleinen Wochenmarkt, der heiß und innig geliebt wird.





trendyLifestyle

Die Otto-Franke-Straße befindet sich in einem Gebiet, in dem es noch ruhig und beschaulich zugeht. Die Zahl der Restaurants nimmt ständig zu. Fast alle können Sie schnell auf Schusters Rappen erreichen. Ihnen wird eine große Vielfalt geboten! Sie haben u.a. die Wahl zwischen deutschen, italienischen, griechischen und vietnamesischen Speisen.

Da Adlershof recht nah am Stadtrand liegt, ist es ein Leichtes Ausflüge in die Natur zu unternehmen. Besonders Grünau und Schmöckwitz bieten sich dafür an. Von Köpenick aus kann man während einer Dampferfahrt die Gegend zu Wasser genießen. In 12 Minuten sind Sie mit dem Auto am Strandbad Grünau, in 16 Minuten am Strandbad Wendenschloss. Lohnend ist auch eine Tour zum Großen Müggelsee, wo Sie ausgiebig baden, padeln und wandern können.

Zu den unterschiedlichsten Veranstaltungen lädt Köpenick ein. Jeden Mittwoch im Sommer wird die Schlossinsel zur Bühne für Musiker jeder Art. Die Konzert- und Club-Location Freiheit fünfzehn lockt ihre Besucher mit Konzerten, Theateraufführungen, Lesungen und Partys.



trendyAnbindung

Adlershof ist bestens mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet und hervorragend an das Berliner Stadtgebiet angeschlossen. Fußläufig nur zwei Minuten von der Wohnung entfernt fahren die Busse der Linien 162 und 164.

Zur Straßenbahn mit den Linien 61 und 63 kommen Sie in neun Minuten. Die Linie 61 erstreckt sich vom S-Bahnhof Adlershof bis nach Rahnsdorf, die Linie 63 von Johannisthal bis Köpenick. Auch zum S-Bahnhof Adlershof gelangen Sie auf zwei Beinen. Hier verkehren die Linien S8, S9, S45, S46 und S85, die Sie in die verschiedensten Stadtgebiete von Berlin bringen.

Autofahrer können sich der Bundesstraße 96a bedienen, die als wichtige Nord-Süd-Verbindung an der Bahntrasse entlang verläuft. Im Nachbarortsteil Johannisthal liegt die Anschlussstelle Adlershof der Bundesautobahn 113.

Von der Wohnung aus ist der Flughafen Berlin Brandenburg schnell erreicht. Mit dem Auto fahren Sie 16 Minuten, wenn Sie die Bundesautobahn A113 benutzen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln dauert die Fahrt rund 37 Minuten.



Einkaufen

- 01 EDEKA Dörpfeldstraße
- 02 dm-drogerie markt
- 03 NORMA Filiale
- 04 PENNY
- 05 Netto Marken-Discount
- 06 Kaufland Berlin-Adlershof

Bildung

- 07 Kita Sonnenkinder
- 08 DASI Kita Adlershof
- 09 Anna-Seghers-Schule
- 10 Schule an der Dahme

Gesundheit

- 11 Apotheke an der Alten Schule
- 12 Allgemeinmediziner
- 13 Allgemeinmediziner

Freizeit

- 14 MIA TOSCANA Ristorante
- 15 Trattoria Il Mondo
- 16 Badestelle Müllerecke
- 17 Altstadt Köpenick

Infrastruktur

- 18 JET Tankstelle
- 19 Bus (162, 164)
- 20 Tram (60-63, 68)
- 21 S-Bahnhof Adlershof
- 22 Adlergestell

 Immobilie

Müggelsee 14 Min. / 7 km

Großer Müggelberg 17 Min. / 10 km



trendyImmobilienverkauf

Strategie

Mit 20 Jahren Erfahrung im Marketing, sind wir in der Lage Ihre Immobilie auch überregional zu vermarkten und besonders viele Interessenten zu erreichen.

Energieausweis

Wir übernehmen die kostenfreie Erstellung des Energieausweises



Mit unserem Rundum-Sorglos-Service übernehmen wir alle Aufgaben für Ihren Immobilienverkauf. Angefangen mit der Vor-Ort Immobilien Analyse, über das Erstellen einer überregionalen Vermarktungsstrategie bis hin zum unterschriftsreifen Notartermin.



Präsentation

Fotografien, Drohnenaufnahmen, Exposé, Texterstellung, 360° Rundgänge, Grundstücksplan (auf Basis von Drohnenbild), Grundrisse in 2D/3D, Visualisierungen uvm.



Notartermin

Wir führen die Verhandlungen mit Ihren potenziellen Käufern, bereiten Sie auf den Notartermin vor und begleiten Sie bis zur Übergabe.



Kommunikation

Wir übernehmen die komplette Kommunikation über Telefon und Email. Des Weiteren überprüfen wir vorab die Bonität Ihrer Interessenten und führen die Besichtigungstermine durch.



trendyKontakt



trendyimmo

Ansprechpartnerin

Jessica Franke

0173-375 79 60
anfrage@trendyimmo.de

*Inhaber
Michael Feike*

Reudnitz 23a
15848 Friedland

www.trendyimmo.de

Provision

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

*Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH /
stock.adobe.com / Karte: openstreetmap.org*

Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese An-

gaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Hand-

lung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

