



## **VERMIETETE ALTBAU- WOHNUNG MIT SPAN- NENDER RENDITE NAHE DEM BHF. HENNIGSDORF**

Inkl. Gartennutzung, zwei Kellerräumen, stilvollen Dielenböden, hohen Decken, historischen Türen, großflächigen Fenstern, langfristig energieeffizienter Fernwärme und vielem mehr



**HENNIGSDORF**



*Als Ihr Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen diese vermietete Eigentumswohnung in Hennigsdorf vorstellen dürfen.*

**HERR RALF LINDENAU**

+49 (0) 170 358 11 44

r.lindenau@trendyimmo.de



**trendyimmo**  
IMMOBILIEN & MARKETING

360°



Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen diese Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang.

**PROBIEREN SIE ES AUS UND  
STELLEN SIE UNS IHRE FRAGEN!**



<https://bit.ly/trendy-wohnung-hennigsdorf-2024>





5 trendy**ÜBERBLICK**

9 trendy**GRUNDRISS**

13 trendy**AUSSTATTUNG**

15 trendy**LAGE**

21 trendy**KONTAKT**



trendy**ÜBERBLICK**





trendy**FAKTEN**



- 01** Seltenes Angebot auf dem Mietmarkt: Fünfzimmerwohnung mit separatem Küchenraum und Tageslichtbad
- 02** Wohnung im Hochparterre: Auch interessant für Senioren
- 03** Wohnen im charmanten Altbau: Hohe Decken, stilvolle Türen und Fenster, Dielenboden u.v.m.
- 04** Berechenbare Heizkosten-Entwicklung: Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung über Fernwärme
- 05** Hohes Potenzial: Aktuelle Nettokaltmiete unter Marktniveau
- 06** Attraktive Rendite und übersichtliches Invest: Derzeit 3,97% bei ca. 335.000 € Gesamtkosten (inkl. NK)
- 07** Langfristig vermietete Wohnung mit Index-Mietvertrag
- 08** ÖPNV vor der Tür: Busse (651 und X36), S-Bahn (S25) und Regionalbahn (RE6, RB20, RB55)
- 09** Entspanntes Einkaufen: Lebensmittelmärkte, Kaufland und mehr direkt in Hennigsdorf
- 10** Familienfreundliches Wohnen: Kitas und Schulen zu Fuß erreichbar



trendyECKDATEN

<b>Kaufpreis</b>	299.500,00 €	<b>Nettokaltmiete</b>	1.112,90 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.	<b>Mietbeginn/-erhöhung</b>	02.2014/11.2024
<b>Immobilientyp</b>	Eigentumswohnung	<b>Vertragstyp</b>	Index-Mietvertrag
<b>Postleitzahl</b>	16761	<b>Gartenanteil/Kellerräume</b>	Ja/2
<b>Ort</b>	Hennigsdorf	<b>Baujahr/Sanierung</b>	1920/1995
<b>Etage</b>	Hochparterre	<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wohnfläche</b>	119,85 m <sup>2</sup>	<b>Energieträger/-klasse</b>	Fernwärme
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	119,85 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Grundstücksfläche</b>	1.334,00 m <sup>2</sup>	<b>Endenergieverbrauch</b>	72 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Zimmer</b>	5	<b>Hausgeld (2025)</b>	652,00 €/Monat
<b>Schlafzimmer</b>	4	<b>Inst.-Rücklage (12.2023)</b>	42.307,27 €
<b>Bäder</b>	1	<b>Miteigentumsanteil</b>	187,35/1.000

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

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kaufpreis im Fall einer erhöhten Nachfrage steigen kann.



trendy**STATEMENT**

### WISSENSWERTES ZUR WOHNUNG

Die vermietete Fünzimmerwohnung im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses nahe dem Zentrum und dem Bahnhof von Hennigsdorf präsentiert sich als sehenswerte Altbau-Wohnung mit hohem Wohnkomfort, charmanten Details und viel Stil. Zur Wohnung gehören die Nutzung eines Gartenanteils und zwei Kellerabteile.

Neben den fünf Zimmern beherbergt die Wohnung eine Küche mit Fenster und anliegender Speisekammer und ein Tageslicht-Badezimmer. Dank einer durchdachten und flexiblen Grundrissplanung sind alle Räume direkt vom Flur aus zu betreten. Zwischen drei Zimmern gibt es darüber hinaus Verbindungstüren.

Die Wohnung ist ein echtes Highlight für Altbau-Liebhaber. Etwa 281 cm hohe Decken, wundervolle Dielenböden, pittoreske Massivholz-Kassetten Türen und fantastisch hohe und breite Holzkasten-Fenster gehören zur Ausstattung. Vor Sonne und Einblicken schützen manuelle Rollläden in vier Zimmern und der Küche.



### ENTSPANNTES IMMOBILIENINVESTMENT

Mit einer Rendite von 3,97% p.a. (nach Kaufnebenkosten) zeigt sich die Wohnung schon jetzt als interessante Kapitalanlage. Dabei wird das volle Potenzial noch nicht ausgeschöpft. Während die Wohnung derzeit für rund 9,28 €/m<sup>2</sup> vermietet wird, liegen die Durchschnittsmieten in Hennigsdorf schon bei 10,25 €/m<sup>2</sup>. In den letzten fünf Jahren sind die Mieten in der Region sogar um 35,60% angestiegen.

Parallel zu den Mieten haben sich auch die Kaufpreise von Wohnungen in Hennigsdorf rasant entwickelt. Seit dem vierten Quartal 2019 konnte ein Wertzuwachs von durchschnittlich 28,20% verzeichnet werden. Freuen Sie sich daher auf ein lukratives Immobilieninvestment, das aufgrund des Umfangs leicht und entspannt zu verwalten ist.

Der aktuelle Mietvertrag wurde im Februar 2014 abgeschlossen. Es handelt sich um einen Index-Mietvertrag, der sich an dem Preisindex für Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland orientiert, der durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht wird. Mieterhöhungen gab es in den Jahren 2019, 2022 und zuletzt im November 2024.





trendy**GRUNDRISS**



trendy**GRUNDRISS**



Wohnen / Essen	24,42 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	14,76 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	18,02 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	8,23 m <sup>2</sup>
Schlafen 4	21,09 m <sup>2</sup>
Kochen	11,82 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Speisekammer (SP)	0,51 m <sup>2</sup>
Flur	13,74 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>119,85 m<sup>2</sup></b>

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





Schlafen 1



Schlafen 2



Schlafen 3



Schlafen 4



Wohnen





Küche



Bad



Treppenhaus



Grundstück



Hauseingang





trendy**AUSSTATTUNG**



## BAD

- Gefliestes Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC

## BÖDEN

- Stilvolle Dielenböden in allen Zimmern
- Zzgl. Teppichboden in Schlafzimmer 1
- Fliesen: Bad und Küche

## DECKENHÖHE

- Ca. 281 cm

## FENSTER

- Weite und hohe historische Holz-Kastenfenster mit doppelter Einscheibenverglasung
- Manuelle Rollläden (außer Bad und Schlafzimmer 3)

## HAUSTECHNIK

- Gegensprechanlage nahe der Wohnungstür
- Licht-Deckenauslässe in allen Räumen
- Lt. Telekom: Ab 11.2024 Glasfaser (bis zu 1.000 Mbit/s) möglich (Wohnung bisher nicht angebunden)

## HEIZUNG

- Zentrale Fernwärme und Warmwasseraufbereitung
- Wandhängende Heizkörper in der gesamten Wohnung

## KÜCHE

- Separater Küchenraum mit Fenster
- Mit Waschmaschinenanschluss

## STAURAUUM

- Zwei Kellerabteile
- Speisekammer an der Küche

## TÜREN

- Innentüren: Historische Kassetten-Massivholztüren mit weiß lackierten Türblättern, z. T. entlackten Zargen und z. T. mit Glaseinsatz
- Wohnungstür mit Türspion

## WÄNDE/DECKEN

- Mit Raufaser tapeziert und in versch. Farben gemalert
- Naturstein-Tapete im Wohnzimmer
- Fliesen in Bad und Küche







trendy**LAGE**





trendyEINKAUFEN



---

Hennigsdorf bietet seinen Bewohnern eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Dazu gehören z. B. PENNY und Lidl. Die Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI sind von der Wohnung aus sogar zu Fuß in rund zehn bzw. 13 Minuten erreichbar. Ebenso schnell gelangt man zur Kaufland-Filiale nahe dem S-Bahnhof Hennigsdorf.

Neben dem großen Lebensmittelvollsortiment locken in dem Einkaufszentrum "Das ZIEL" rund 19 weitere Geschäfte. Dazu gehören u. a. der Drogeriemarkt dm, Thalia, Takko und Ernsting's Family. Zusätzlich erwarten Sie in der "Storchengalerie" Woolworth, ROSSMANN, kik und weitere Einzelhändler.

Direkt vor der Storchengalerie befindet sich der Havelplatz. Hier findet an drei Tagen der Woche ein beliebter Wochenmarkt statt. Unter anderem werden auf dem Markt regionale und frische Waren wie Obst, Gemüse, Blumen, Gebäck und Fleisch angeboten.



Nur knapp 150 Meter läuft man von der Wohnungstür bis zu einer Station der Busse 651 und X36. Mit diesen fährt man als Hennigsdorfer bis zum Bahnhof, quer durch die Gemeinde oder sogar zum S- und U-Bahnhof Spandau.

Bis zum S- und Regionalbahnhof Hennigsdorf läuft man knapp 13 Minuten. Alternativ legt man die Route in rund drei Minuten auf dem Fahrrad zurück. Dort warten die S25, der RE6 sowie die RB55 und RB20. Die vier Linien verbinden Hennigsdorf u. a. mit Potsdam, Wittenberge, Teltow und dem Berliner Stadtzentrum.

Auch für Autofahrende bietet Hennigsdorf gute Rahmenbedingungen. Etwa sieben Minuten fährt man bis zur A111. Von dort ist es nur noch ein Katzensprung bis in die nördlichen Berliner Randbezirke. Auch die Fahrt zum Kurfürstendamm dauert an einem staufreien Tag nur rund 30 Minuten. Nach Norden hin verbindet die A111 Hennigsdorf mit der A10. Etwa zwölf Minuten ist man unterwegs, bis man das Kreuz Oranienburg erreicht hat.







trendy**FAMILIENFREUNDLICHKEIT**



---

Hennigsdorf legt großen Wert auf Familienfreundlichkeit. In nur sieben Minuten von der Wohnung entfernt behütet die Kita "Weltendecker" acht Gruppen. Ebenfalls nur sieben Gehminuten entfernt befindet sich die Kita "Spätzennest".

Für die Schulzeit empfiehlt sich die nahe gelegene Theodor-Fontane-Grundschule. Etwa elf Minuten läuft man zu der Grundschule. Weiterführende Schulen wie die Adolph-Dieserweg-Oberschule und das Alexander-S.-Puschkin-Gymnasium sind ebenfalls fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Hennigsdorf bietet zur Freude des Nachwuchses eine Reihe von Spielplätzen. Für die Kleinen gibt es nördlich von Hennigsdorf außerdem den Indoorspielplatz Veltinchen: Hier warten in nur zwölf Minuten Entfernung Spiel, Spaß und Abenteuer. Größere Kinder besuchen den Kletterwald ClimbUp oder mieten Kanus, SUPs oder Kajaks bei Kajakguru an der Havel.



---

Erholung und sportliche Betätigung finden man u. a. an der Havel, die nur rund 16 Spazierminuten entfernt fließt. Der Fluss lädt zu Spaziergängen, Radtouren, Wassersport und Bootsausflügen ein.

Auch die umliegenden Wälder bieten zahlreiche Wanderwege, die sich besonders für Jogger und Spaziergänger eignen. Der Naturpark Barnim ist ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet mit seinen Rad- und Wanderwegen zahlreiche Erholungsmöglichkeiten.

Golffans kommen im nahe gelegenen Golfclub Stolper Heide voll auf ihre Kosten. Entspannung Suchende mieten ein Boot am Stadthafen Hennigsdorf. Für Adrenalinfans bietet der CLIMB UP! - Kletterwald, der nur acht Radminuten entfernt ist, ein Erlebnis in großer Höhe. Zusätzlich locken der FC 98 Hennigsdorf e. V. und der Tennisclub Hennigsdorf e.V. engagierte Sportfreunde aller Art.







trendyLAGE



## IMMOBILIE

01

## EINKAUFEN

EDEKA

02

ALDI

03

Das Ziel inkl. Kaufland, dm u.v.m.

## KITA

04

Kita "Spatzennest"/Hort Piffikus

05

Kita "Weltendecker"

## BILDUNG

06

Grundschule "Theodor Fontane"

07

Alexander S. Puschkin Gymnasium

## FREIZEIT

08

Kanuverleih/Bootsverleih

09

Waldpark

10

CLIMB UP! Kletterwald

## GESUNDHEIT

11

Hausärzte

12

Zahnarzt

13

Apotheke

## ANBINDUNG

14

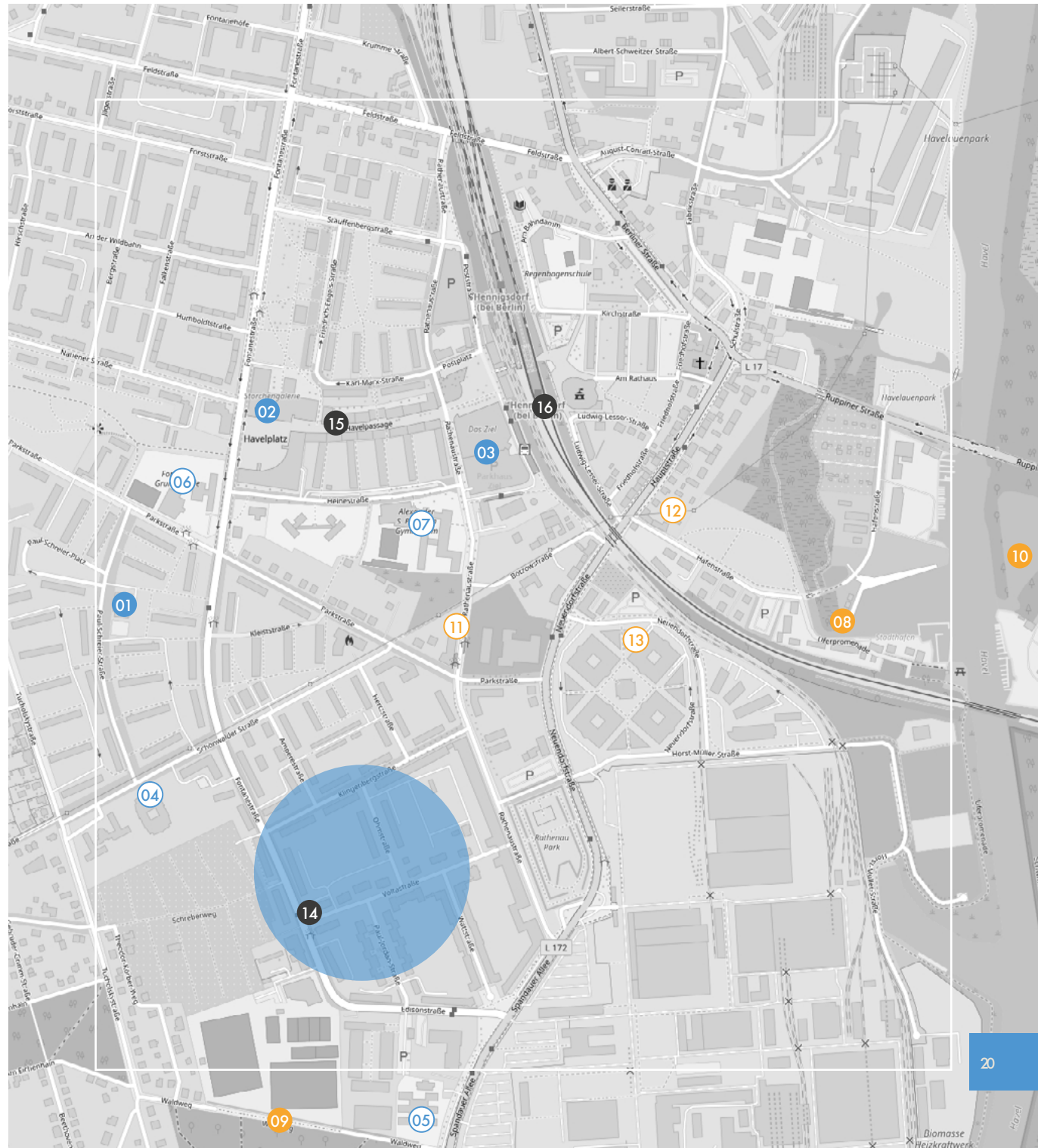
Bus (651, X36)

15

Tram (21, 27, 37, M17)

16

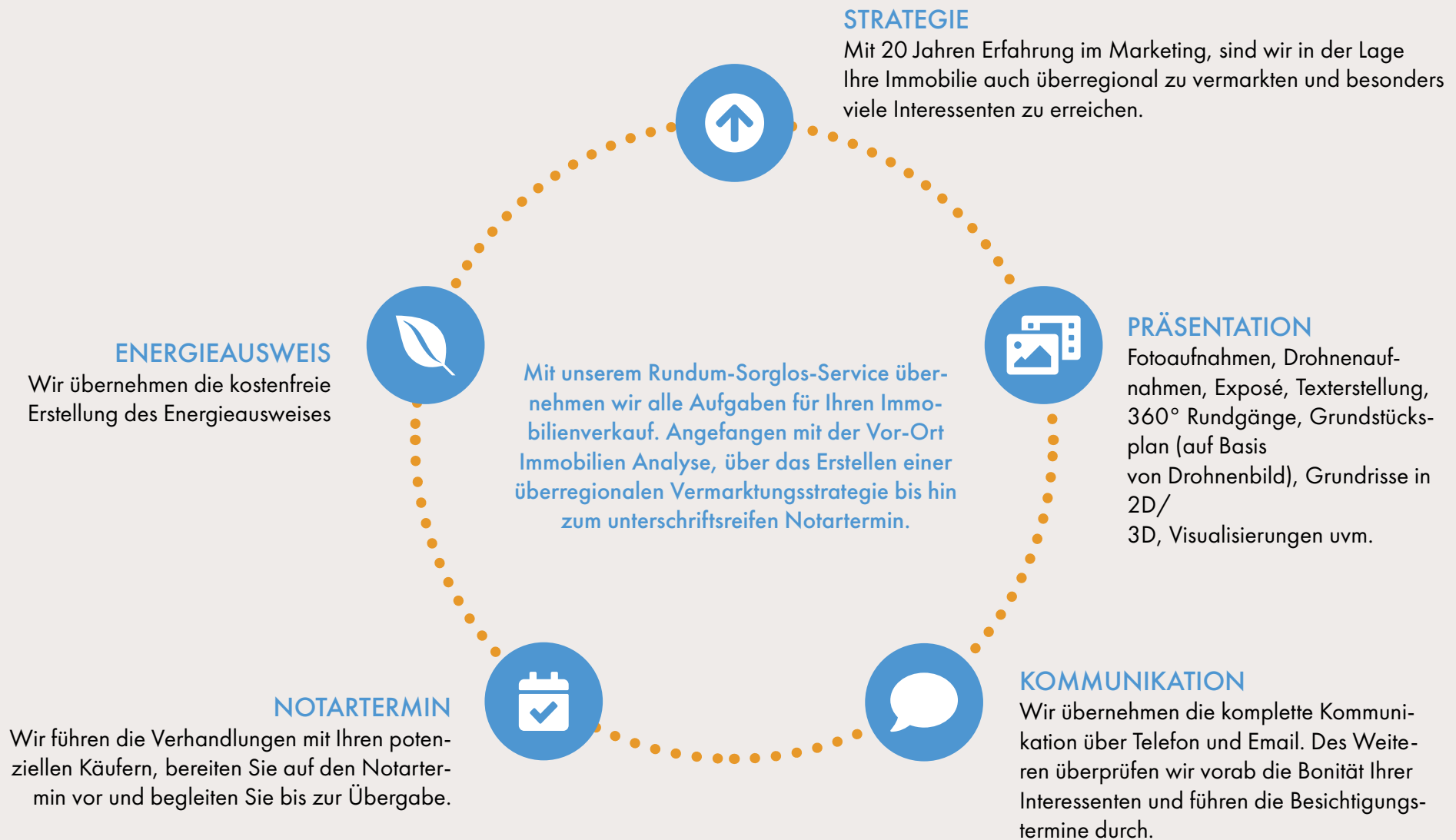
S-Bahnhof Hennigsdorf (S25, RE/RB)





trendy**KONTAKT**







trendy**ANFRAGEN**



---

### HERR RALF LINDENAU

+49 (0) 170 358 11 44  
r.lindenau@trendyimmo.de

**Inhaber**  
Michael Feike

Reudnitz 23a  
15848 Friedland

[www.trendyimmo.de](http://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](https://stock.adobe.com/) /  
Karte: [openstreetmap.org](https://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 Angaben 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 Ver-

halten 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 Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung 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.

