

PROVISIONS-
FREI
für Käufer

Ein WERTVOLLES WOHNENSEMBLE AM SEEUFER

- 10 Eigentumswohnungen
- Wohnflächen: 51 - 67 m²
- frei und vermietet
- teilweise mit Loggia



SEESTADT SPANDAU
SIEDLUNG „BIRKENWÄLDCHEN“

EINE HERRLICHE WOHNANLAGE DIREKT AM GRIMNITZSEE



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU

EIGENTUMSWOHNUNGEN ZUR SELBSTNUTZUNG
UND ALS KAPITALANLAGE

GENFENBERGSTR. 4-5 / PICHELSDORFER STR. 40 ff.
13595 BERLIN-SPANDAU (WILHELMSTADT)



DAS WOHNGEBÄUDE

Baujahr: **1928**

Zustand: **gepflegt**

Milieuschutzgebiet: **ja**

Denkmalschutz: **ja**

Wohneinheiten: **10**

Besonderheiten: **direkte See-Lage**

Wohnungstyp: **1,5 bis 2,5 Zimmer**

Wohnflächen: **51 bis 67 m²**

Balkone: **ja, teilweise**

Geschosse: **4 (plus Dachgeschoss)**

Aufzug: **nein**

Heizung: **Gasetagenheizung**



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GESAMTANLAGE SAMT GARTENDEKMAL

**ARCHITEKT RICHARD ERMISCH.
WOHNEN MIT PARK- UND UFERLAGE.**

Richard Ermisch war auch der Architekt des Gebäudekomplexes Strandbad Wannsee. Besonders markant sind bei seinen Bauten die vielfältig variierten Mauersteinverbände in zwei Rottönen, abgesetzt durch die weißen Fensterelemente. Auch die große gemeinschaftliche Grünanlage ist als Gartendenkmal geschützt, diese parkähnliche Freifläche der Wohnanlage – das Birkenwäldchen – grenzt direkt an das Ufer des Grimnitzsees. In der von 1926 - 1928 gebauten Siedlung stehen 10 kleinere Eigentumswohnungen zum Kauf, die zum größten Teil noch vermietet sind. Einige verfügen über eine hübsche Loggia mit Grünblick. Die Gebäudelage an der Pichelsdorfer Straße bietet eine sehr gute Infrastruktur und schnelle Anbindung in Richtung Spandau oder Grunewald.



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



PFLEGE UND INSTANDHALTUNG

AM WOHNUNGS- UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Im Laufe der letzten 15 Jahre wurden an der Wohnanlage „Birkenwäldchen“ stetig Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege der Immobilie getätigt:

- 2008: Putz-/Malerarbeiten an den Balkonen
- 2015: Erneuerung der Gegensprechanlagen
- 2018: Renovierung aller Treppenhäuser
- 2018: Erneuerung der Bodenbeläge
- 2018: Erneuerung der Briefkastenanlagen
- 2018: Erneuerung der Treppenhauselektrik



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



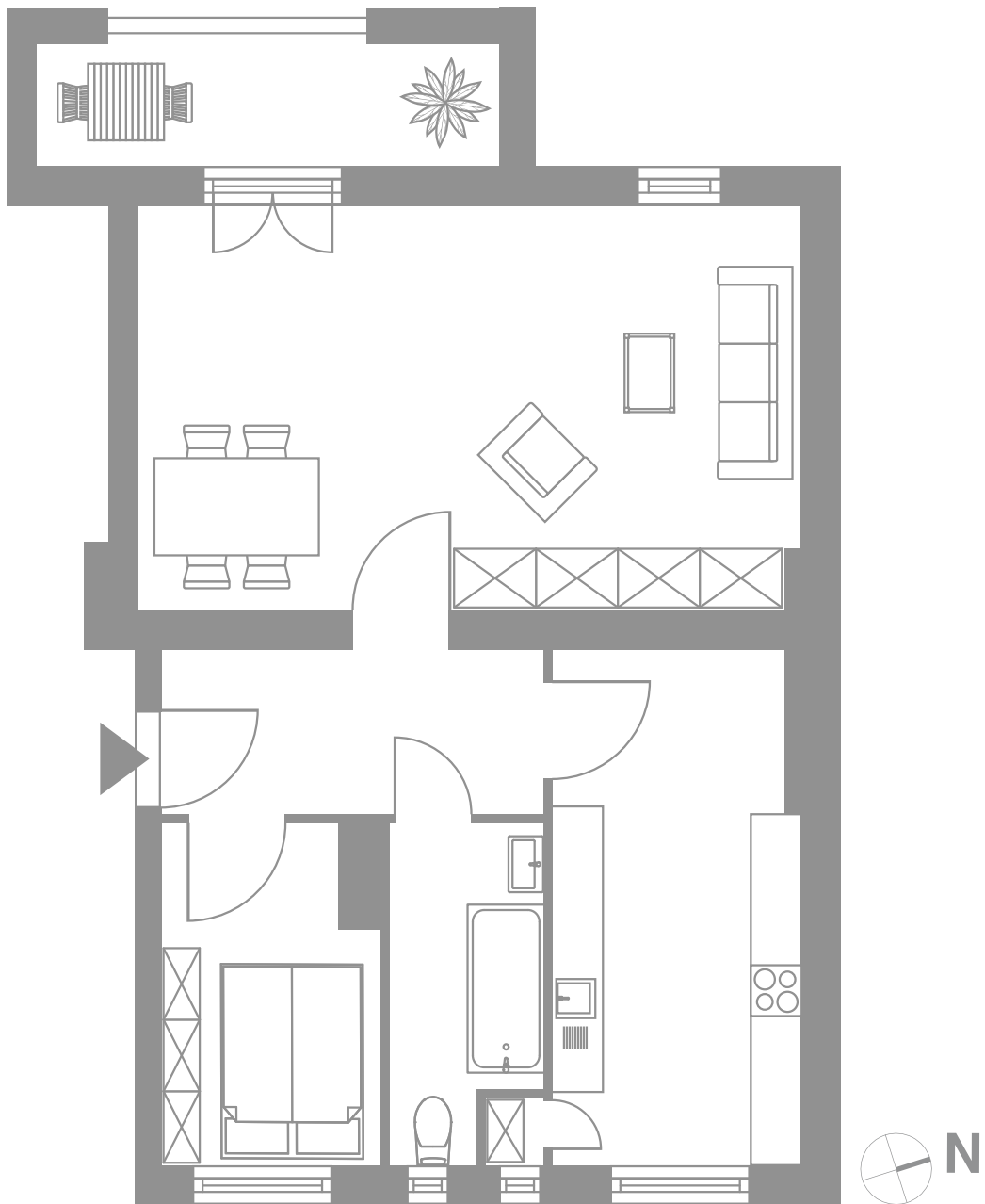
SEHR WOHLNICH.

FEINER ALTBAU-CHARME MIT GEPFLEGTEM TREPPENHAUS

Im expressionistischen Stil der 20er, 30er Jahre gebaut, präsentiert sich das Gebäude-Ensemble mit einer ausdrucksvollen Architektur und soliden Bauweise. Die kompakt geschnittenen Wohnungen bieten optimale Grundrisse und sind durch ihre vielen Fenster in allen Räumlichkeiten herrlich hell. Die beliebten originalen Holzflügel Fenster und Kassettentüren schaffen eine natürliche und bodenständige Wohnatmosphäre, und das attraktive Treppenhaus begrüßt die Bewohner mit flachen Stufen und schönem Holzgeländer. Einzigartig: der hintere Ausgang aller Wohnhäuser führt zu einer großen parkähnlichen Freifläche, die sich direkt am Ufer des Grimnitzsees befindet.



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSSE

WE 03

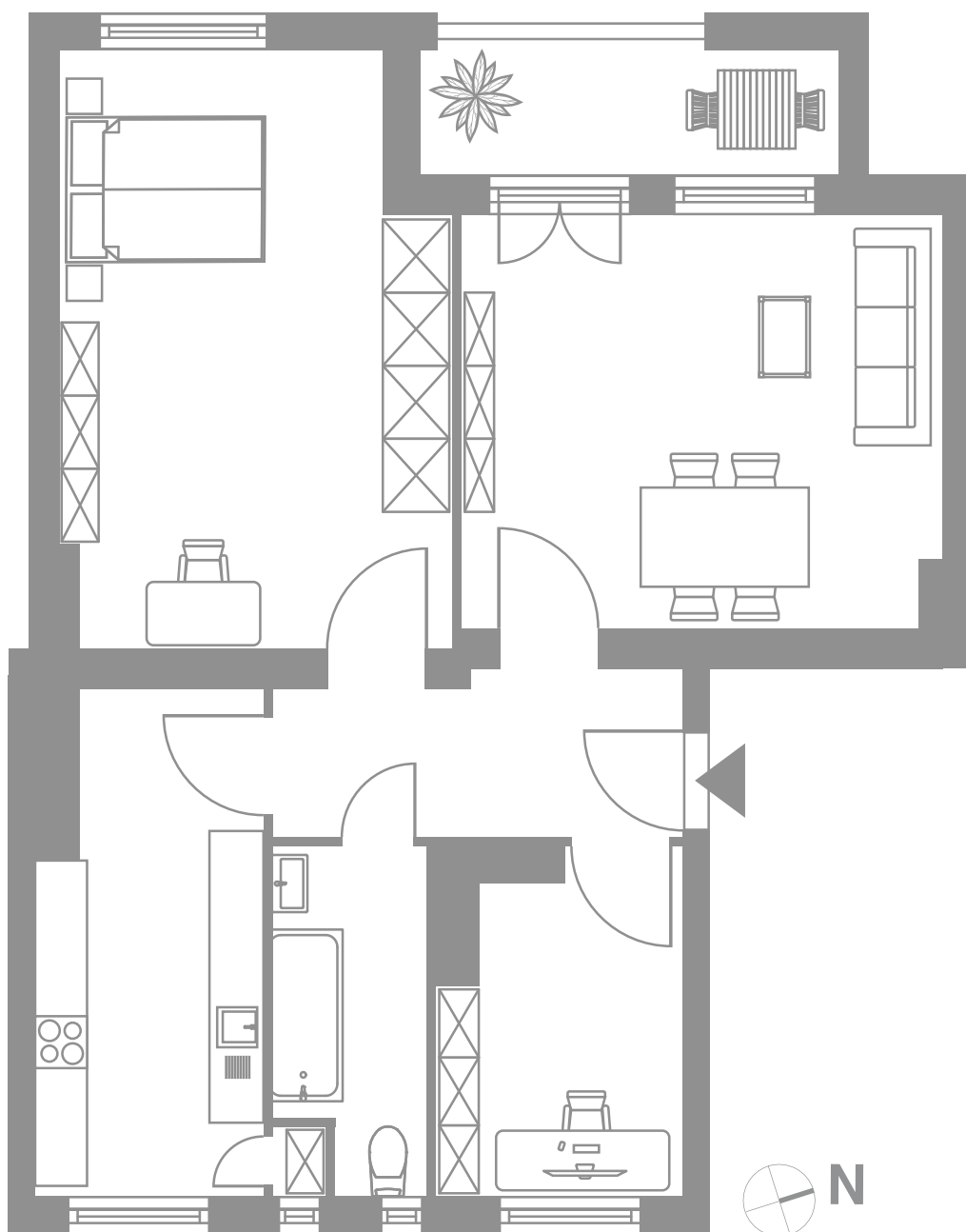
Etage: 1. Obergeschoss rechts

Fläche: ca. 52 m²

Zimmer: 1,5



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSSE

WE 08

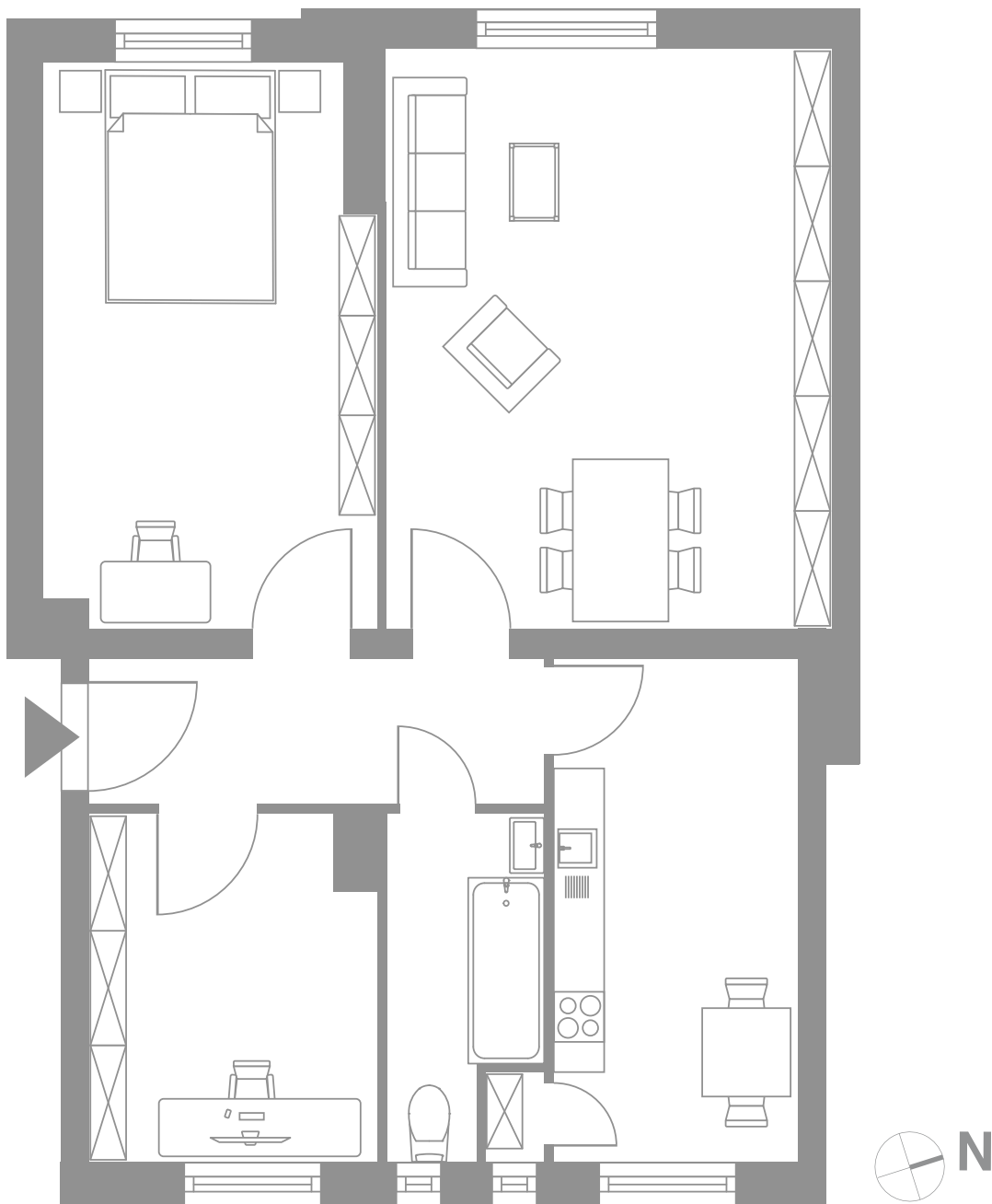
Etage: 3. Obergeschoss links

Fläche: ca. 67 m²

Zimmer: 2,5



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSSE

WE 09

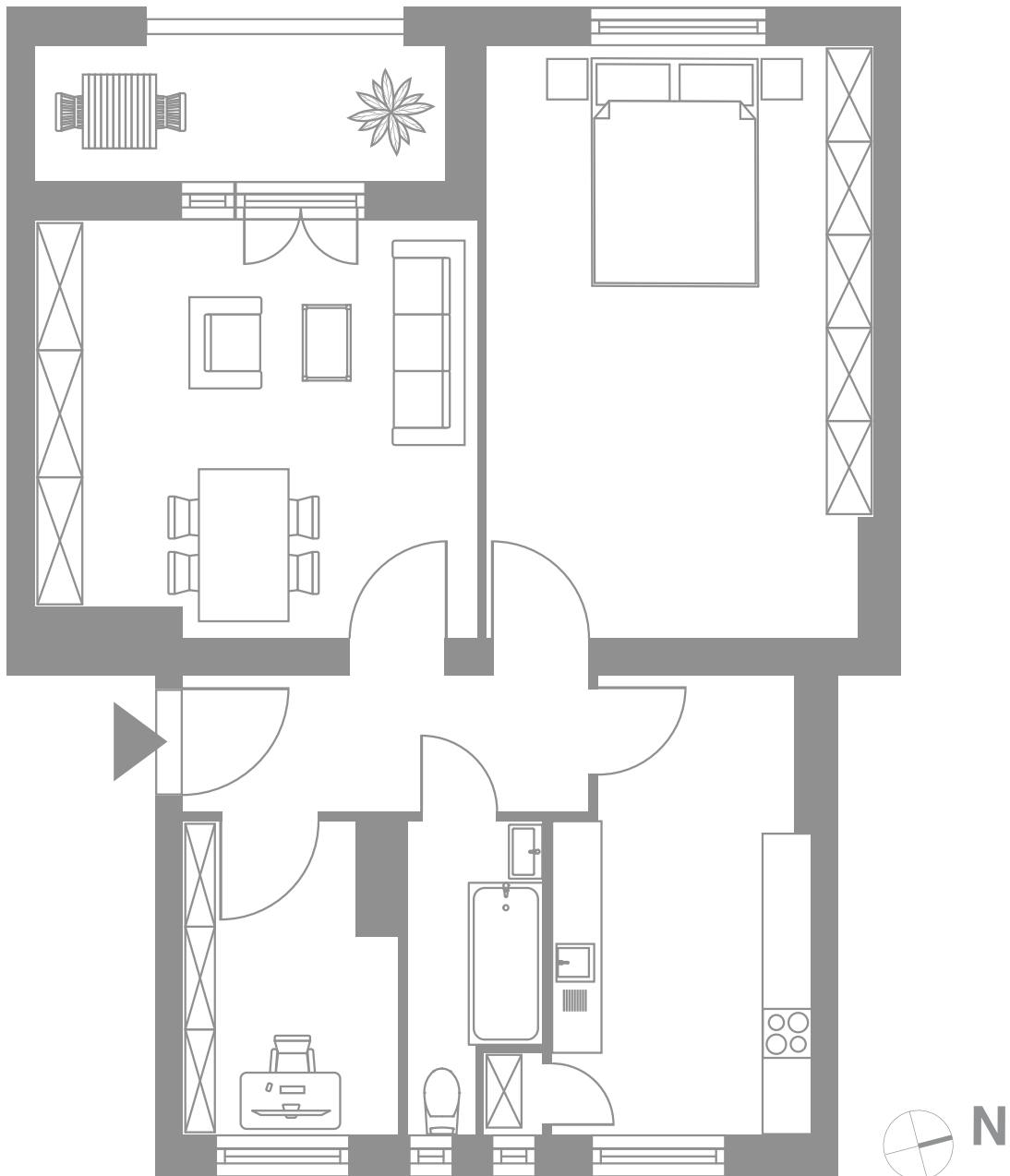
Etage: Erdgeschoss links

Fläche: ca. 58 m²

Zimmer: 2,5



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSSE

WE 11

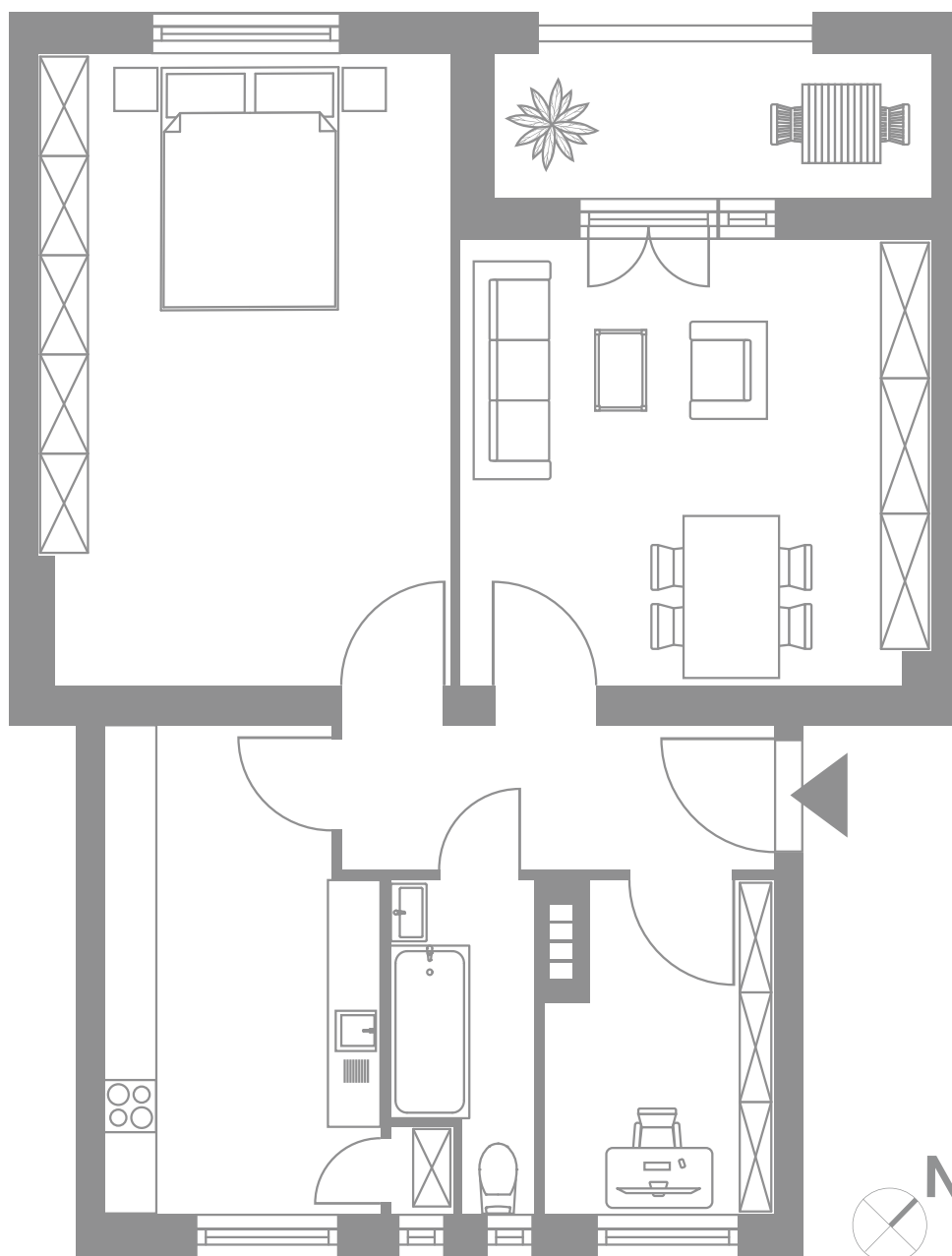
Etage: 1. Obergeschoss rechts

Fläche: ca. 61 m²

Zimmer: 2,5



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSSE

WE 14

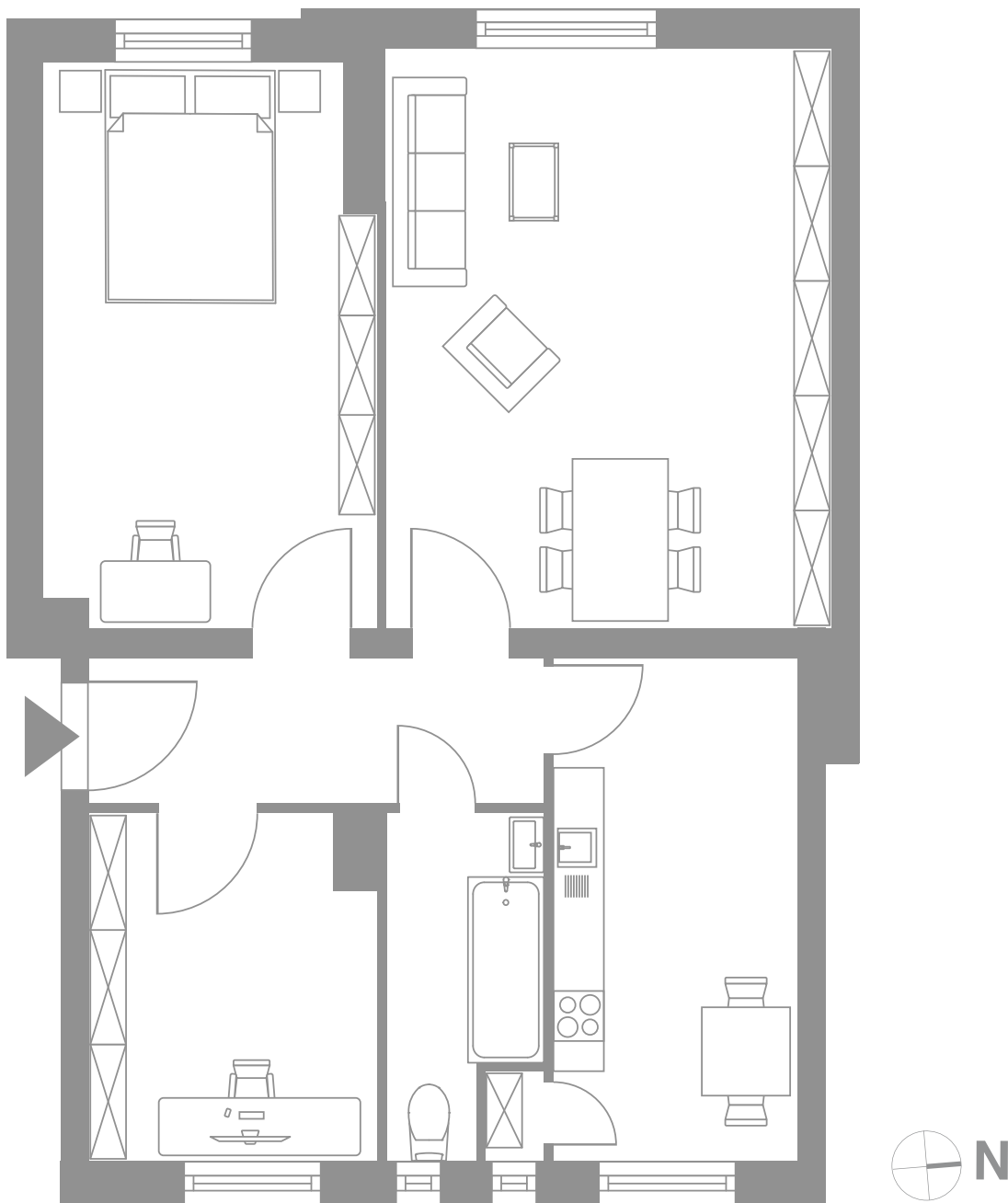
Etage: 2. Obergeschoss links

Fläche: ca. 63 m²

Zimmer: 2,5



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSSE

WE 15

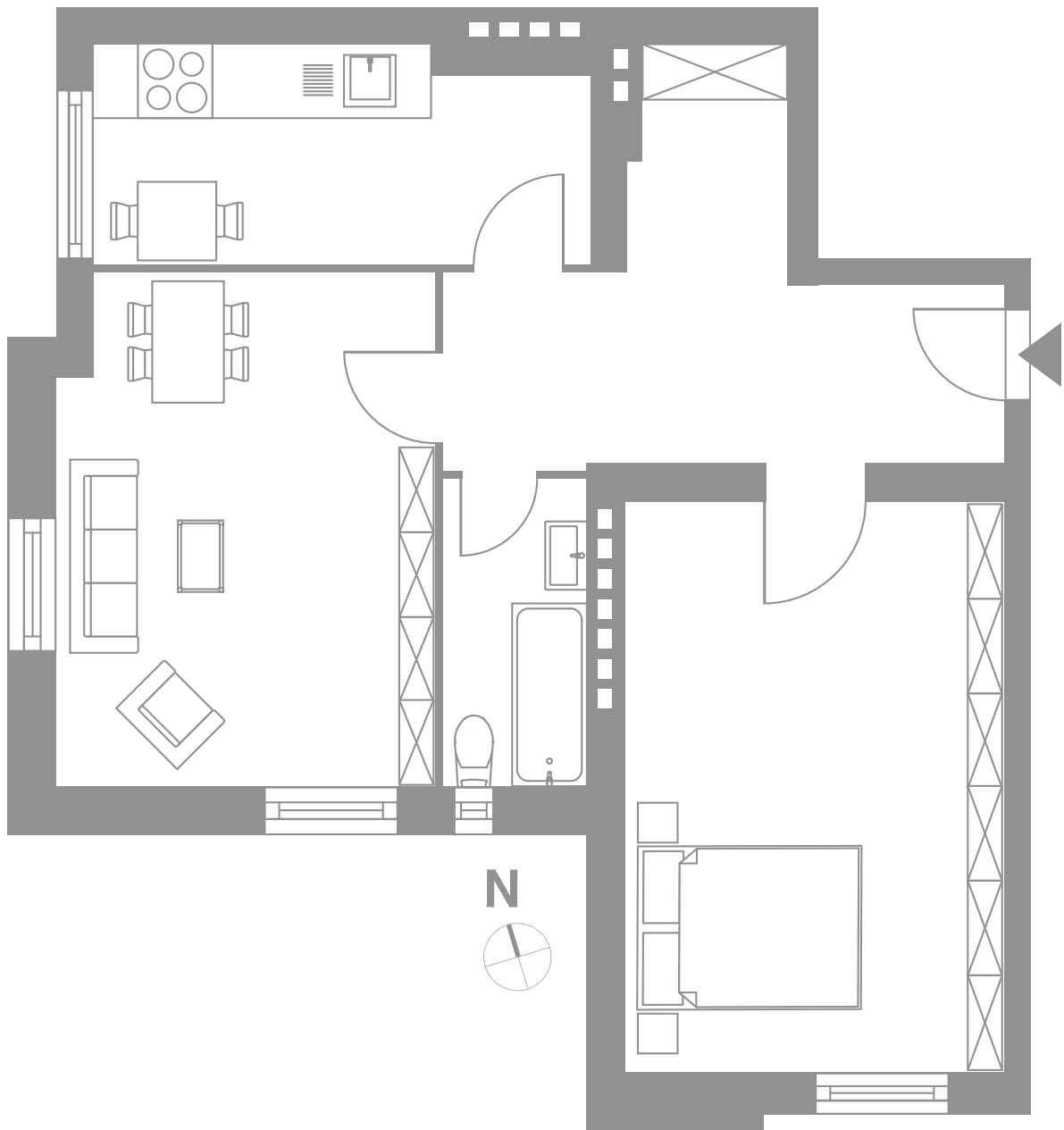
Etage: Erdgeschoss links

Fläche: ca. 59 m²

Zimmer: 2,5



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSE

WE 23

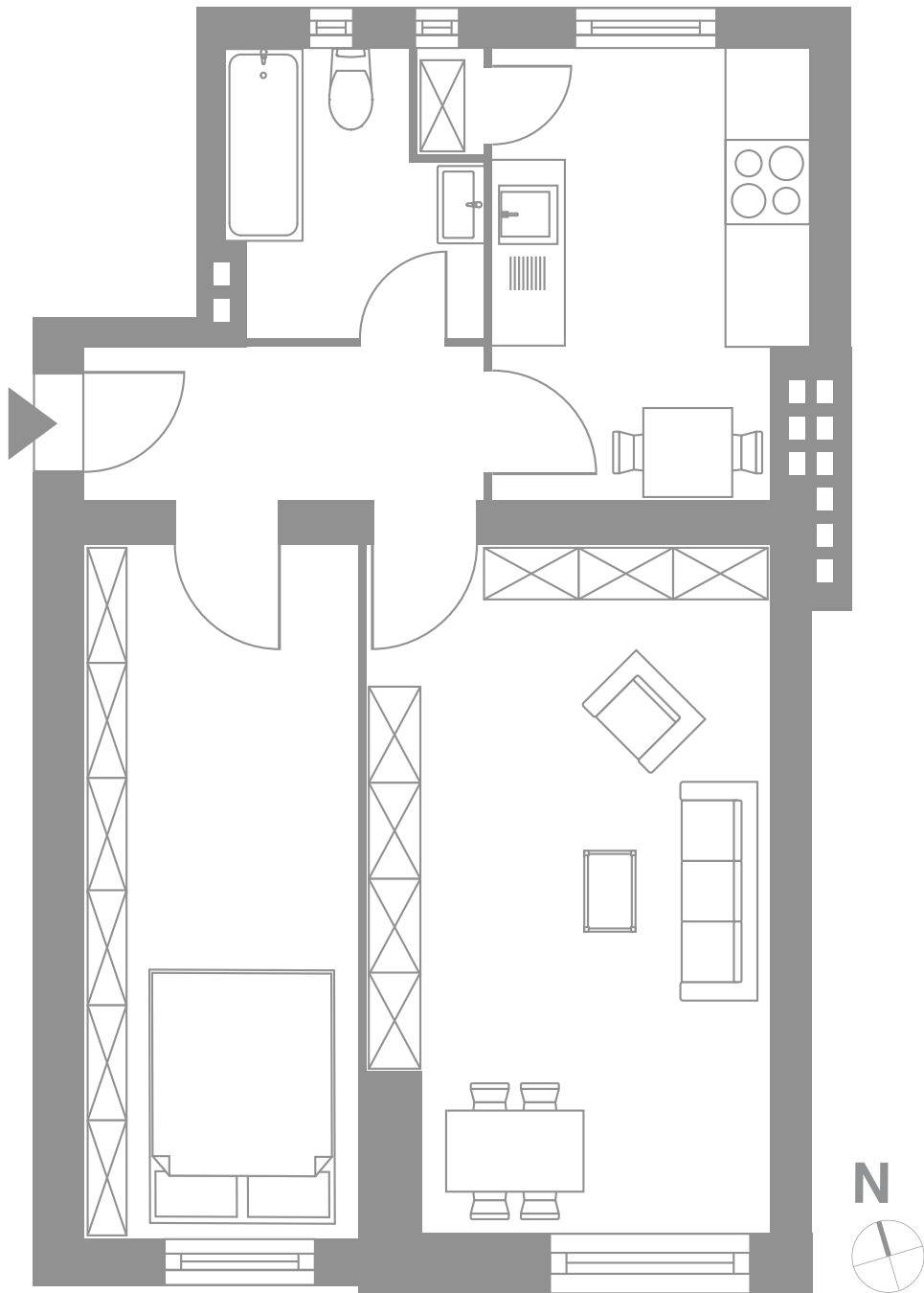
Etage: Erdgeschoss links

Fläche: ca. 65 m²

Zimmer: 2



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSSE

WE 24

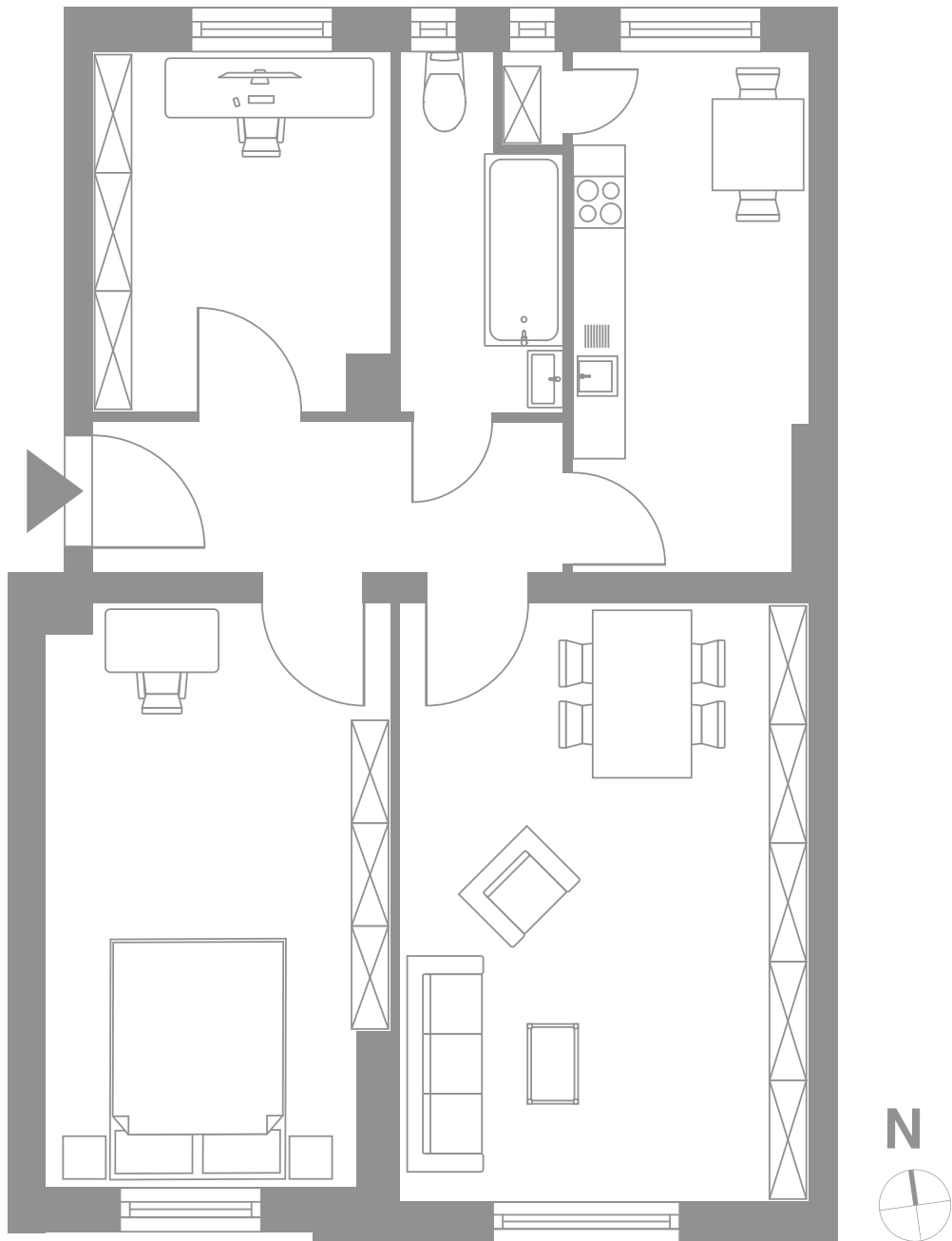
Etage: Erdgeschoss links

Fläche: ca. 51 m²

Zimmer: 2



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSSE

WE 31

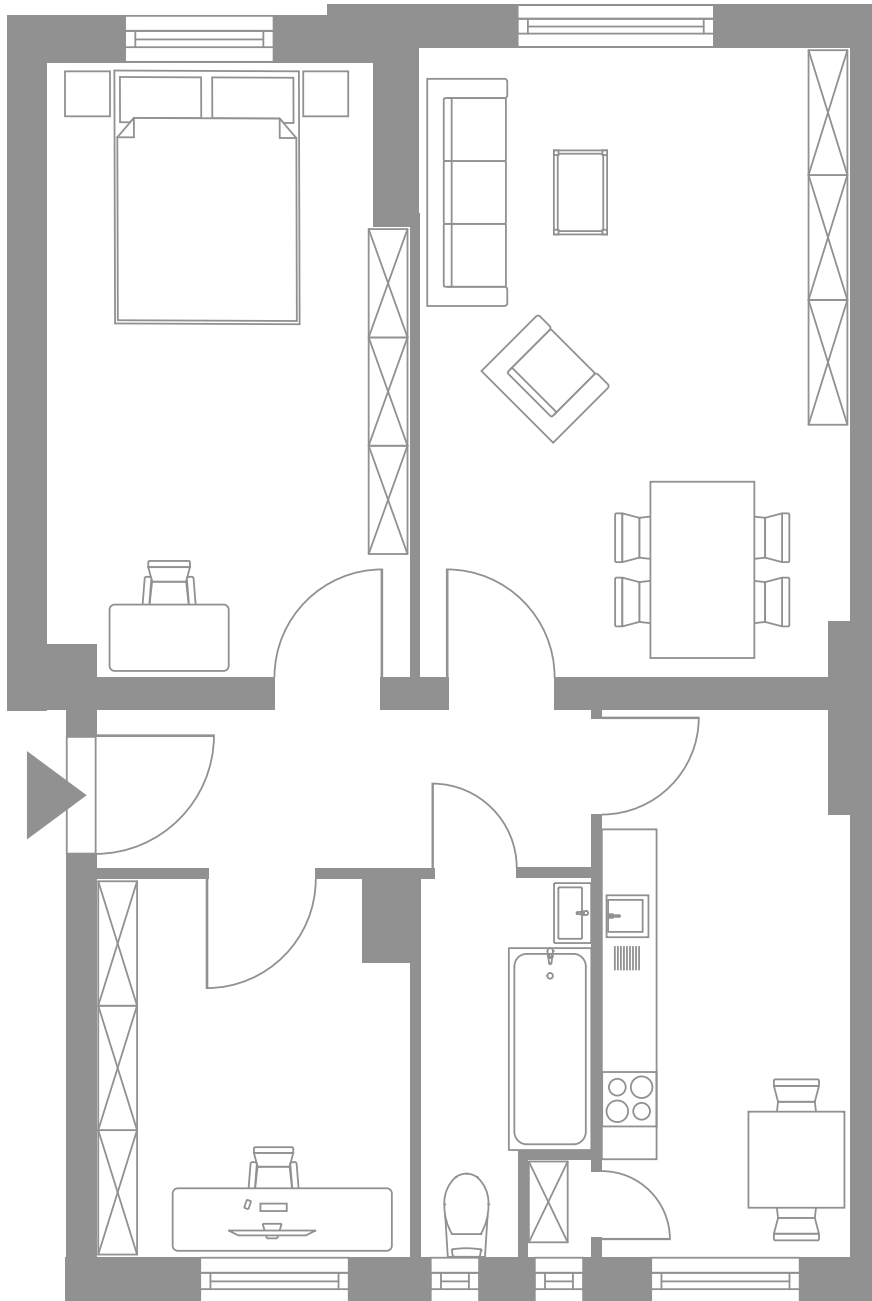
Etage: Erdgeschoss links

Fläche: ca. 61 m²

Zimmer: 2,5



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



DIE GRUNDRISSSE

WE 33

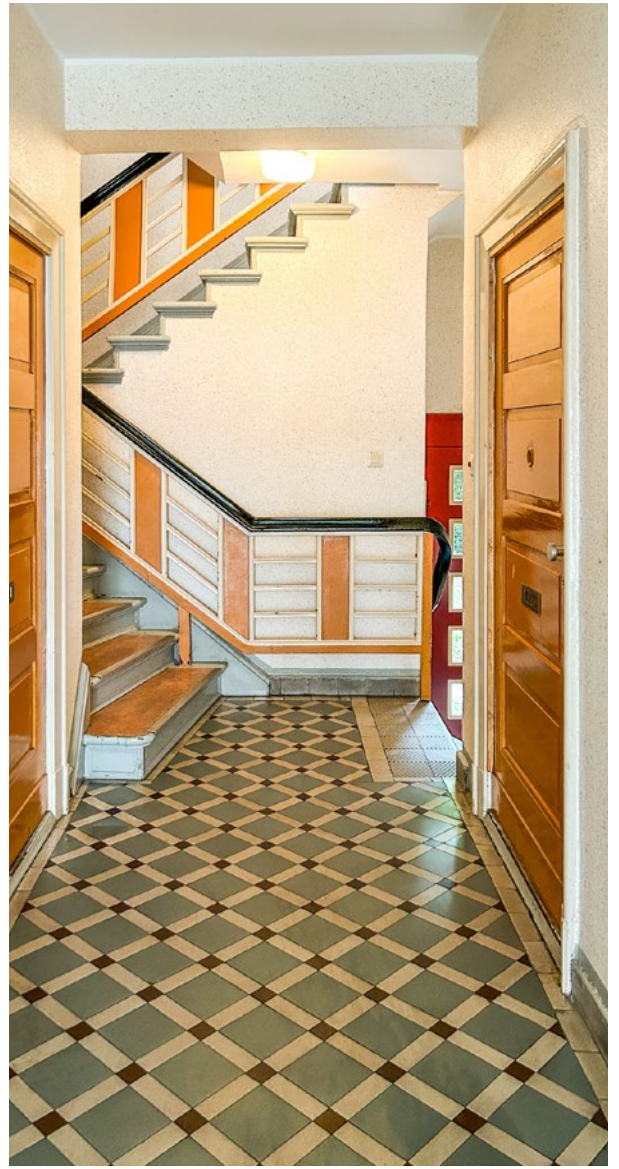
Etage: Erdgeschoss links

Fläche: ca. 61 m²

Zimmer: 2,5



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU

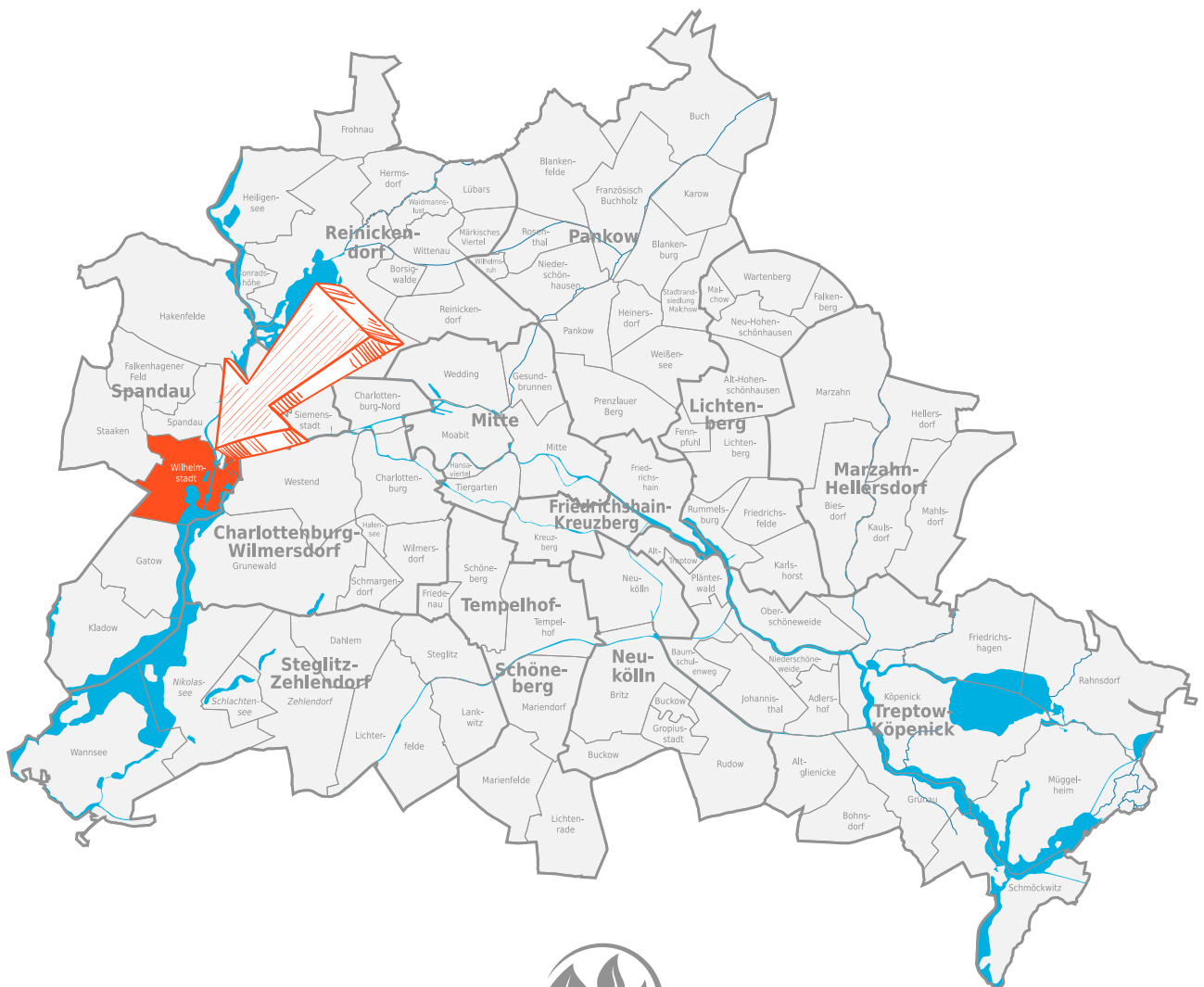


BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



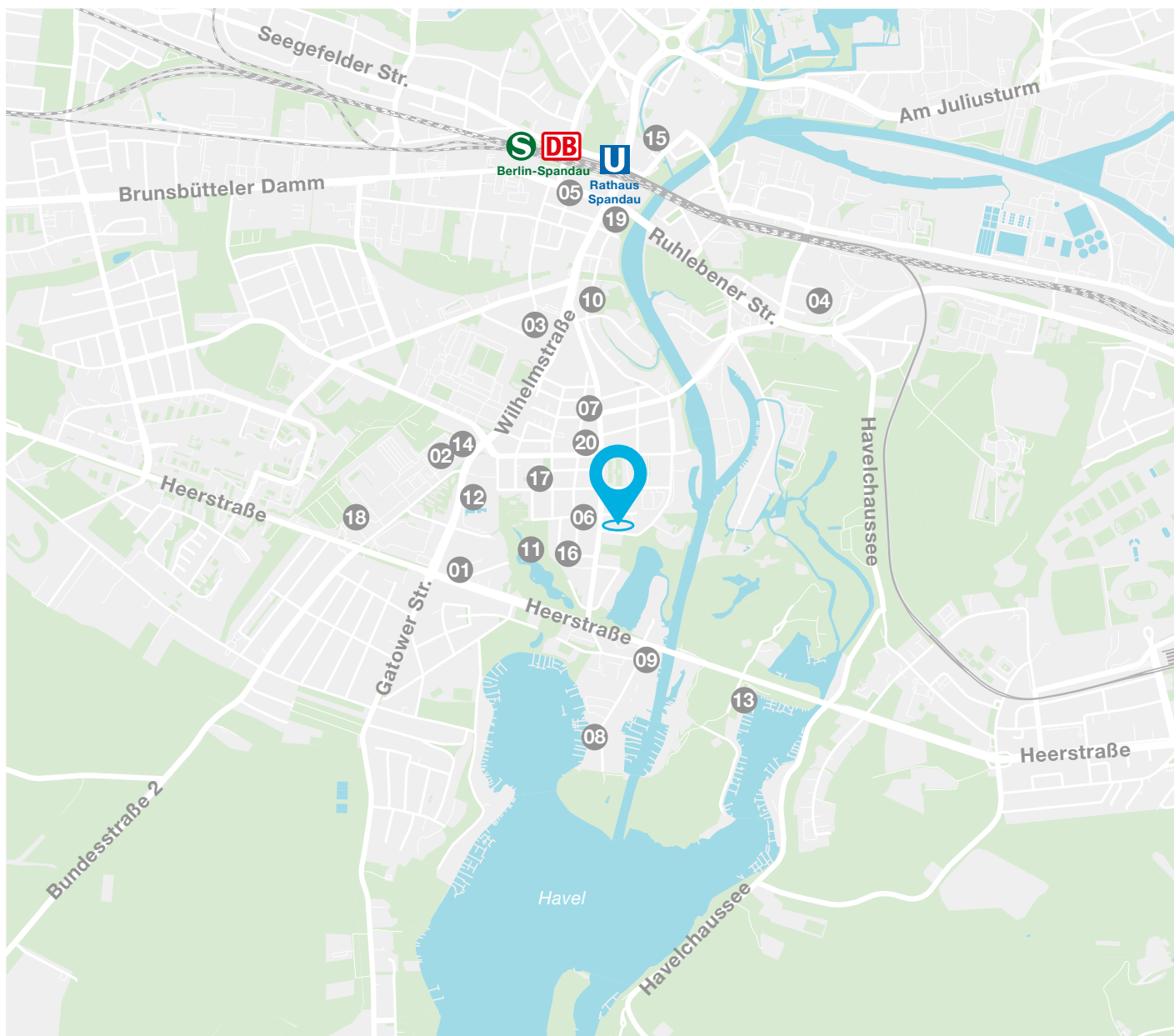
LAGE

Die Wohnsiedlung „Birkenwäldchen“ ist ein als Denkmal geschütztes Gebäudeensemble mit großer Grünanlage in Berlin-Wilhelmstadt, direkt am Grimmnitzsee. Das heißt, die Bewohner genießen den direkten Zugang zum Ufer und plauschen auf den Gartenbänken, die Kinder spielen mit unendlich viel Platz in „ihrem“ Park.



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU

Die Wohnlage an der zentralen Einkaufsstraße Pichelsdorfer / Ecke Genfenberg, ist ziemlich genial: Natur pur direkt hinter der Haustür ... Grimnitzsee, Grimnitzpark, Havel, Klein-Venedig ... und vor der Haustür noch der herrliche Südparksee. Die Pichelsdorfer Straße selbst führt nördlich zur Altstadt Spandau, in die andere Richtung schnell zur Heerstraße – und damit schnell überall hin. Und vor der Haustür sind gleich die Buslinien 131, M36, X34 und X49.



SHOPPING

- 01 EDEKA
- 02 Kaufland
- 03 OBI Markt
- 04 IKEA
- 05 Spandau Arcaden

GASTRONOMIE

- 06 Buenos Aires Steakhaus
- 07 Munem Konditorei
- 08 Ristorante Il Passetto
- 09 Fratelli
- 10 AlReef

FREIZEIT

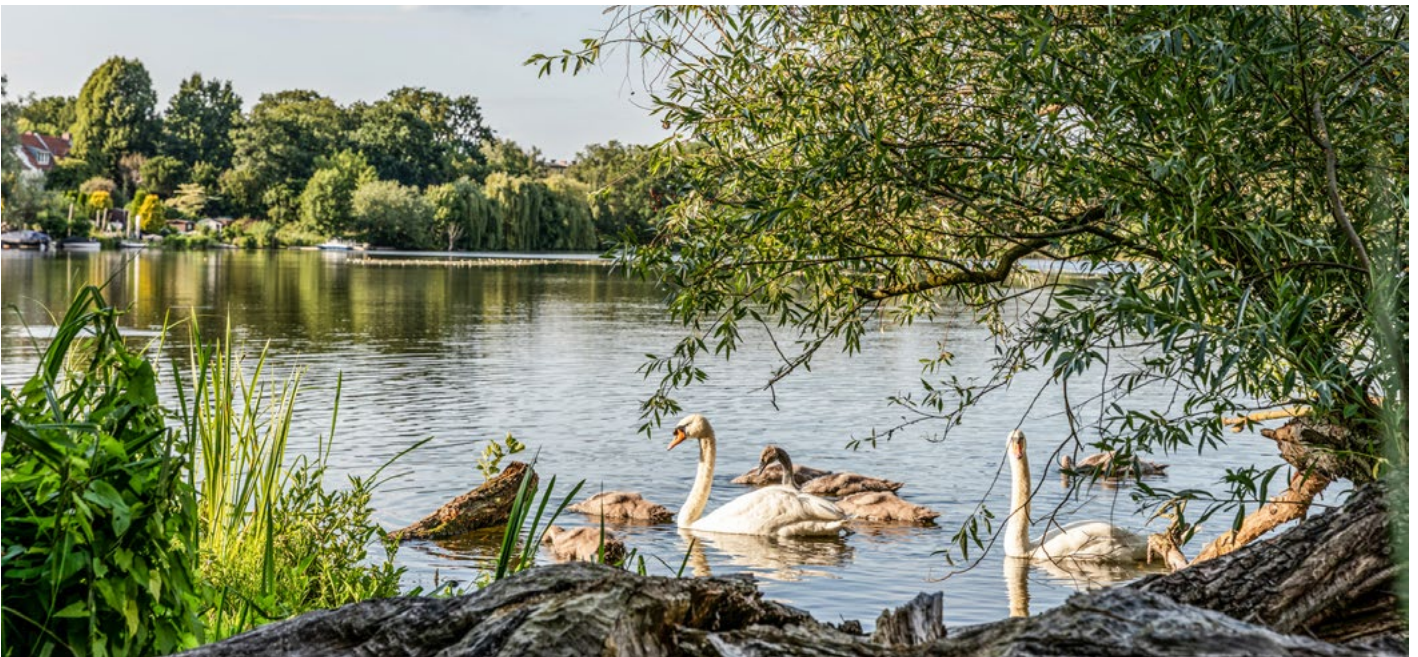
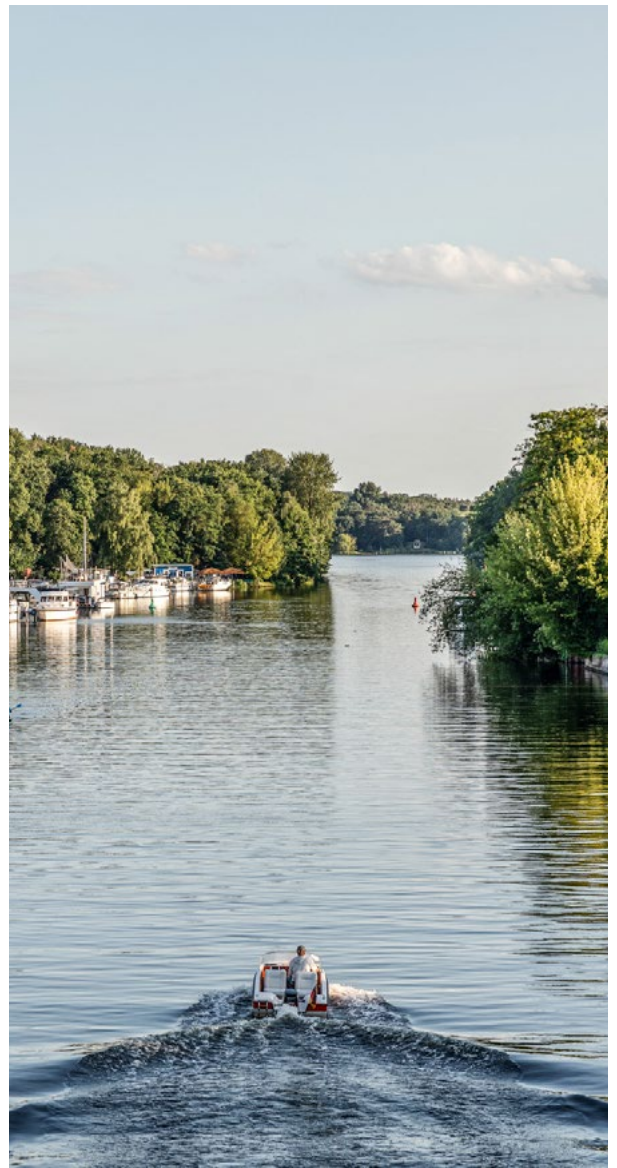
- 11 Südpark
- 12 Kombibad Spandau Süd
- 13 Kajak-Verleih
- 14 Spannkraft Fitnessstudio
- 15 Openairkino Spandau

INFRASTRUKTUR

- 16 Kita Senfkornbande
- 17 Christoph-Förderich-Grundschule
- 18 Wilhelmstadt Gymnasium
- 19 Bezirksamt Spandau
- 20 Ärztehaus Adamstraße



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU

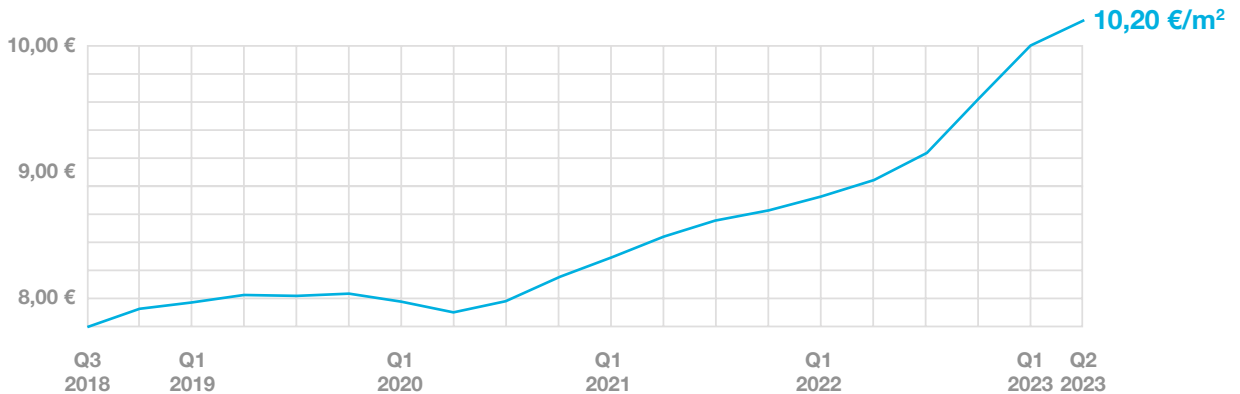


BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU

POTENZIALE

MIETSTEIGERUNG DER NETTOKALTMIETE UM 31,3 % IN DER OBJEKTLAGE IN DEN LETZTEN 5 JAHREN

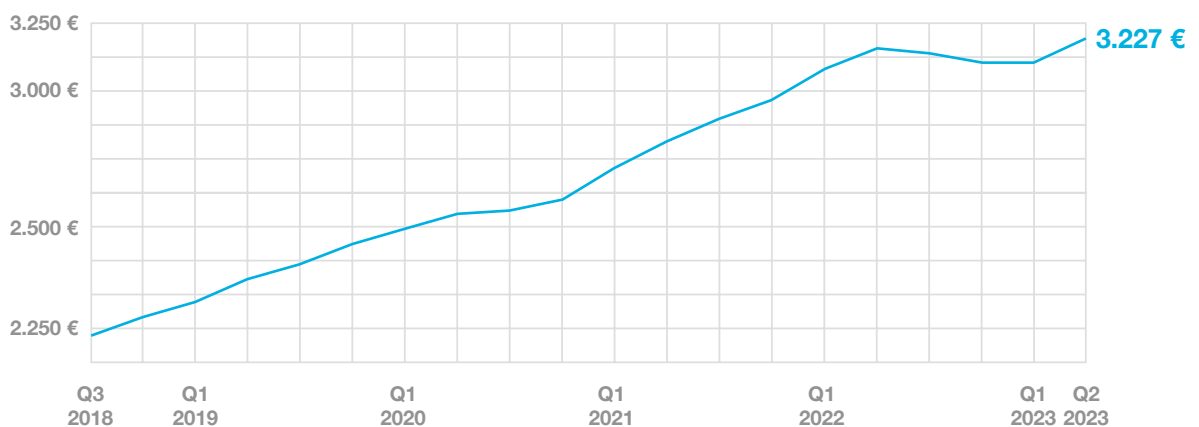
Quelle: ImmoScout24 (10/2023)



- sehr hohe Nachfrage an Mietwohnungen im Umkreis von 1 km in den letzten 12 Monaten: 11.890 Gesuche / nur 218 Angebote
- aktuelle Angebotsmieten liegen durchschnittlich bei 10,20 €/m²
- solide vermietet
- hohes Wertsteigerungspotenzial bei Auszug des Mieters

47,6 % WERTSTEIGERUNG VON VERMIETETEN IMMOBILIEN IN DER OBJEKTLAGE IN DEN LETZTEN 5 JAHREN

Quelle: ImmoScout24 (10/2023)



- überschaubare Investition, hohe Wertsteigerung
- stetige Wertsteigerung
- gepflegtes Wohnhaus



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU



POTENZIALE

VORTEILE VERMIETETER IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

- Vermögensbildung durch Immobilienkauf in Berliner top Lage
- inflationsunabhängiges Investment
- sofortiger Sachgegenwert mit hohem Wertsteigerungspotenzial
- bei einer Finanzierung fließen die Mieteinnahmen in die Tilgung ein
- wesentlich geringerer Kaufpreis als eine freie Wohnung
- Wertsteigerung durch geringes Angebot in nachgefragter Lage
- verstärkte Zuwanderung erhöht das Vermietungspotenzial
- ein stetiger Anstieg der Mietpreise ist zu erwarten
- eine möblierte Vermietung steigert das Renditepotenzial
- Kündigungsfristen sind ein planbarer Zeitfaktor für eine Selbstnutzung
- steuerliche Abschreibung von Kosten für vermietetes Wohneigentum



BIRKENWÄLDCHEN
BERLIN-SPANDAU

KONTAKT

 **+49 (30) 610 820 200**
 **hello@immokey.com**
 **www.immokey.com**



ImmoKEY GmbH
Kastanienallee 30
10435 Berlin

© ImmoKEY 2023