



WOHNUNG GESUCHT? PASSENDE GEFUNDEN!

- 9 Eigentumswohnungen
- 1 - 3 Zimmer
- Wohnflächen: 47 - 94 m²
- vermietet und frei
- 2 Gewerbeeinheiten



IM HISTORISCHEN STADTKERN
VON BERLIN ALT-ADLERSHOF

ATTRAKTIVES WOHNNEIGENTUM. EINE PERFEKTE AUSWAHL.

D₆₆
DÖRPFELD
Berlin-Adlershof

**EIGENTUMSWOHNUNGEN ZUR SELBSTNUTZUNG
UND ALS KAPITALANLAGE**

DÖRPFELDSTRASSE 66
12489 BERLIN TREPTOW-KÖPENICK (ADLERSHOF)



DAS WOHNGEBÄUDE

Baujahr:	1907	Wohnungstyp:	1 bis 3 Zimmer
Zustand:	gepflegt	Wohnflächen:	47 bis 94 m ²
Milieuschutzgebiet:	nein	Balkone:	ja, teilweise
Denkmalschutz:	nein	Mietverträge:	ges. Kündigungsschutz
Wohneinheiten:	9	Geschosse:	4 (plus Keller)
Gewerbeeinheiten:	2	Aufzug:	nein
Parkplatz:	4 Hofplätze	Heizung:	Gaszentralheizung



EIN SCHÖNES WOHNHAUS FÜR ALLE.

**FÜR SINGLES. PAARE. FAMILIEN. WG'S.
ODER AUCH FÜR REINE KAPITALANLEGER.**

Sie haben die Wahl – suchen Sie etwas Kleines oder darf es etwas mehr sein? Verkauft werden sowohl alle freien als auch vermieteten Wohnungen im Ist-Zustand. Ebenso die beiden attraktiven Gewerbeeinheiten, die straßenseitig einen direkten Kundenzugang bieten. Die meisten der 1- bis 3-Zimmerwohnungen verfügen über einen sonnigen Westbalkon mit Blick in den neu gestalteten Hof und in die grüne Nachbarschaft. Hinsichtlich der beliebten Wohnlage direkt im historischen Ortskern von Adlershof nahe der „Insel“-Altstadt Köpenick, zeichnet sich der Kauf einer Eigentumswohnung in diesem schönen Haus als eine kluge Investition aus. Besonders auch, weil sie nur eine kleine Investition ist.



PFLEGE UND INSTANDHALTUNG

AM WOHNUNGS- UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Im Laufe der letzten 18 Jahre wurden sukzessiv wichtige Maßnahmen zur Erhaltung und Steigerung des Immobilienwertes getätigt:

- Hofneugestaltung inkl. der Parkflächen 2023
 - Anbau der Balkone 2012
- neue Elektrostiegleitungen 2012
- Erneuerung der Heizung 2010
 - Fassadensanierung 2007
- Treppenhaussanierung 2012
- Erneuerung der Fenster 2005
 - Dachgeschossausbau 2012
- Wohnungsanierungen (z.T.) 2012 - 2015



PRIVATBESITZ PARKPLATZ

GRUNDEIGENTUM MIT GRUNDBUCHBLATT

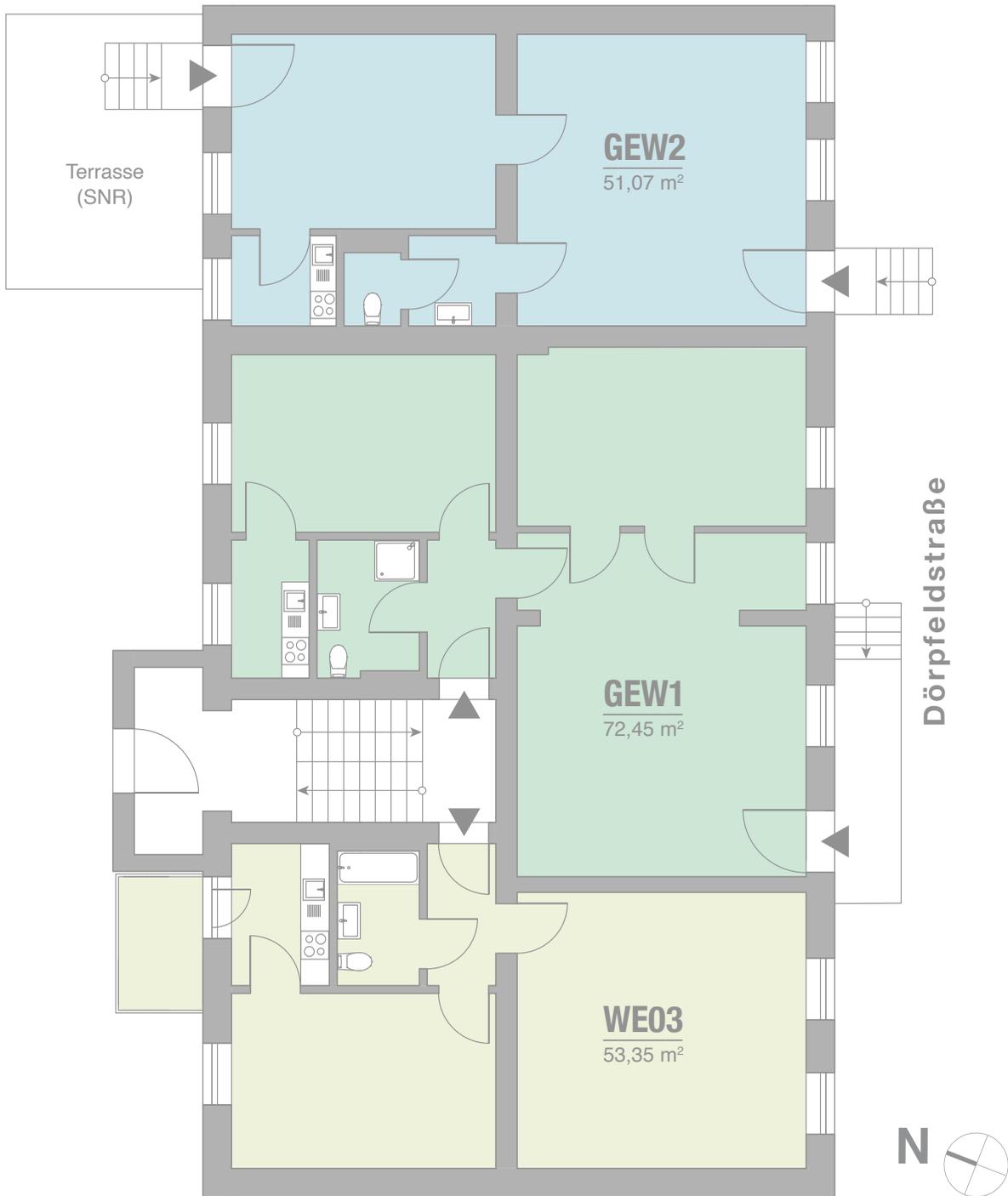
Unabhängig vom Angebot der 9 Eigentumswohnungen stehen im geschützten Hof hinter dem Wohnhaus 4 einzelne PKW-Stellplätze zum Kauf zur Verfügung. Der Parkplatz ist von der Straße aus nicht sichtbar und die Hofeinfahrt ist zudem mit einem abschließbaren Tor gesichert. Im Rahmen der neuen 2023er Hofgestaltung wurden alle Stellplätze umweltfreundlich mit Rasengittersteinen neu gepflastert, sie befinden sich angenehmerweise genau gegenüber dem Haupteingang des Wohnhauses. Selbstverständlich könnten die Plätze als Privateigentum auch vermietet werden.



EIN GUTSHAUS? EIN GUTES HAUS!

ALTBAU. HOHE DECKEN. DIELENBÖDEN.

Vor den Toren der Insel-Altstadt Köpenick befindet sich der historische Ortskern von Adlershof – hier verläuft die Dörpfeldstraße als verkehrstechnisch wichtige Anbindung mitten durch das kleine, aber feine alte Kultur- und Einkaufszentrum. Anmutend im Stil eines Gutshauses, präsentiert sich das Wohnhaus architektonisch lebendig und mit großzügigen Raumschnitten. Begleitet durch die hohen Zimmerdecken, Holzböden, Holztüren und Kastenfenster, bietet sich eine begehrlche Wohnatmosphäre, die unvermindert von Altbauliebhabern geschätzt und gesucht wird. Etliche Wohnungen verfügen über einen Westbalkon, der zur Nachmittagssonne und zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Die historische Straßenfassade ist gepflegt, und das wunderschöne – ja, regelrecht charmante – Treppenhaus begrüßt die Bewohner mit Helligkeit, angenehm flachen Stufen und einem stilvollen Handlauf. Und alle Wohnung bietet ihren individuell perfekten Grundriss.



DIE GRUNDRISSSE

ERDGESCHOSS



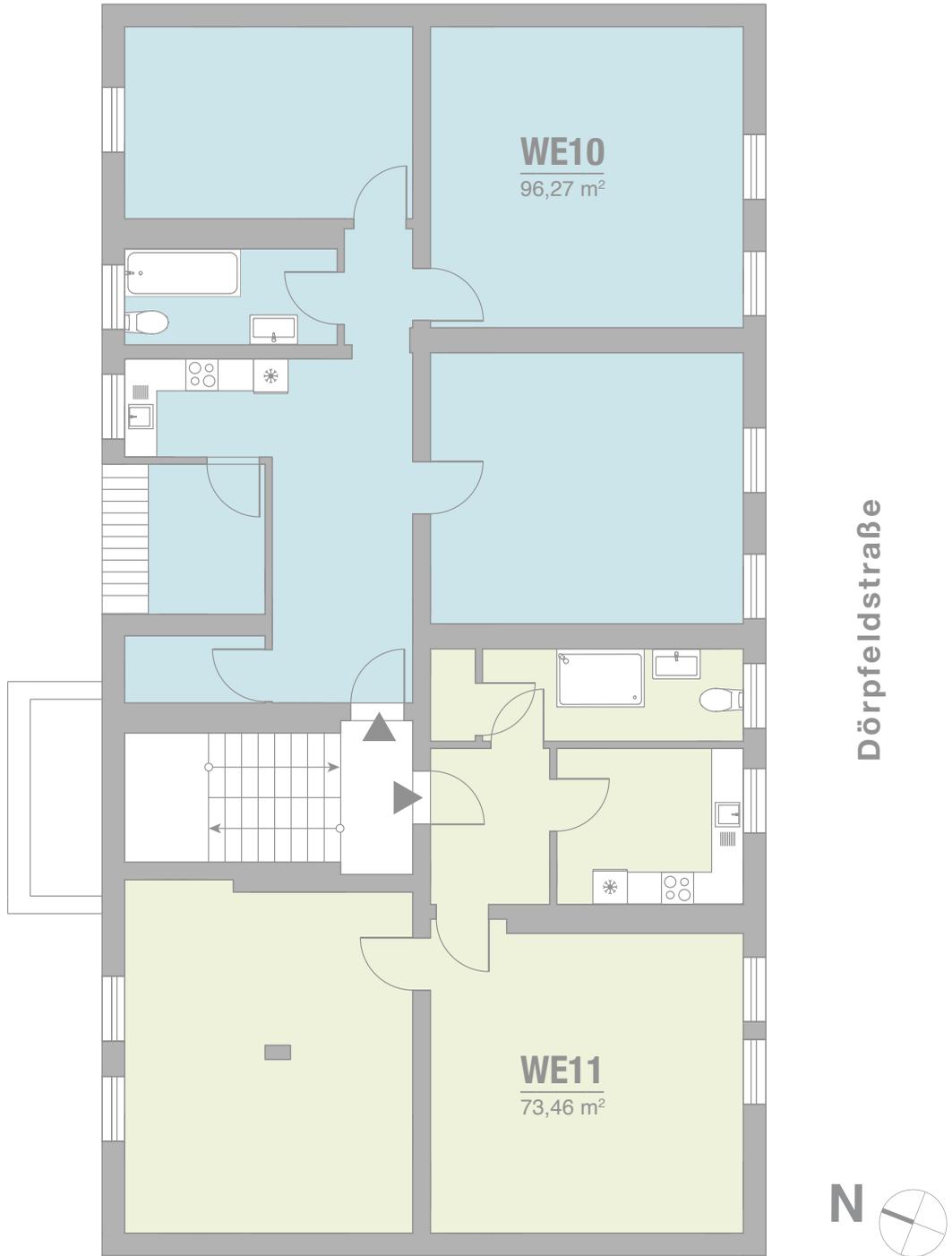
DIE GRUNDRISSSE

1. OBERGESCHOSS



DIE GRUNDRISSSE

2. OBERGESCHOSS



DIE GRUNDRISSSE

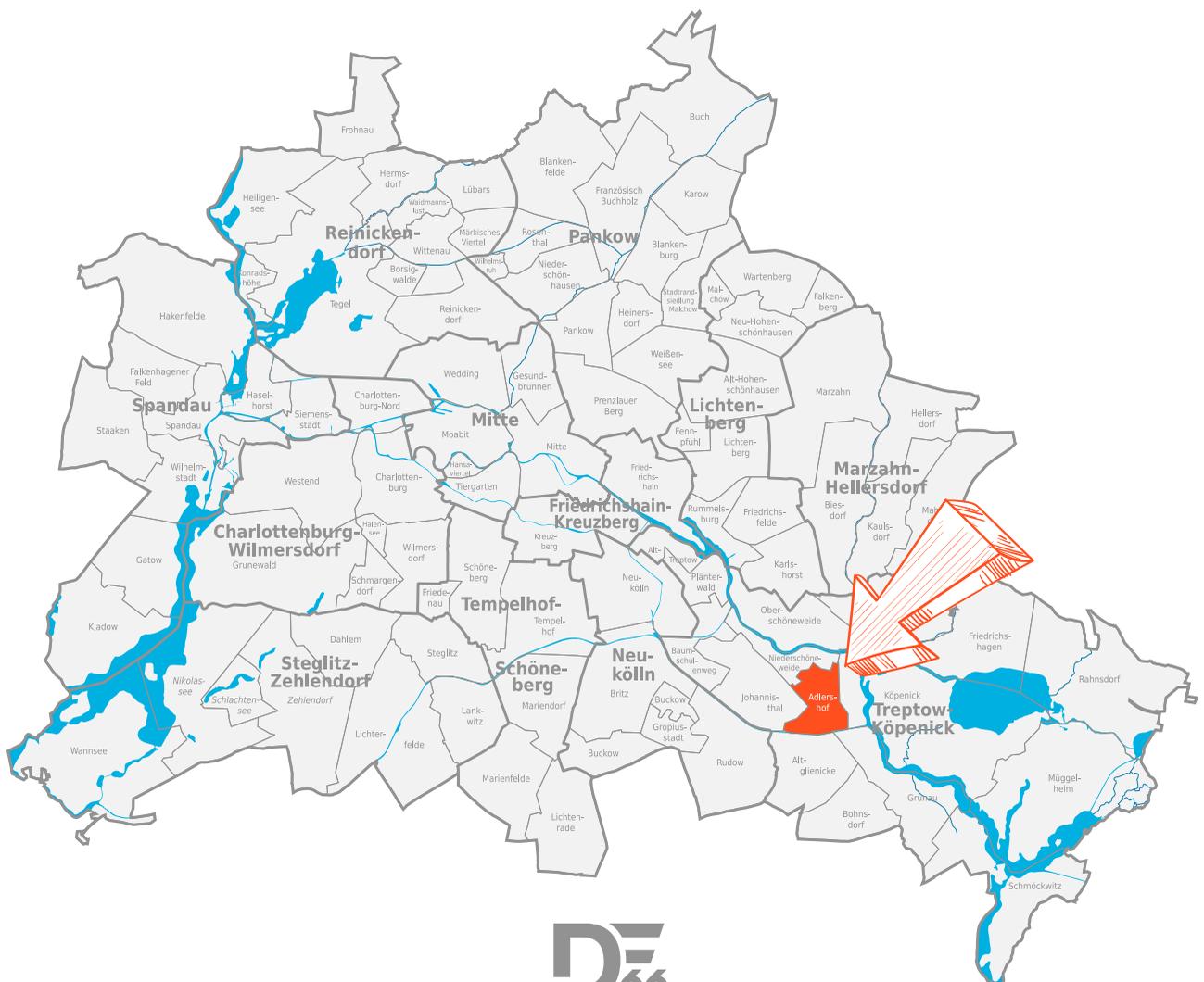
DACHGESCHOSS



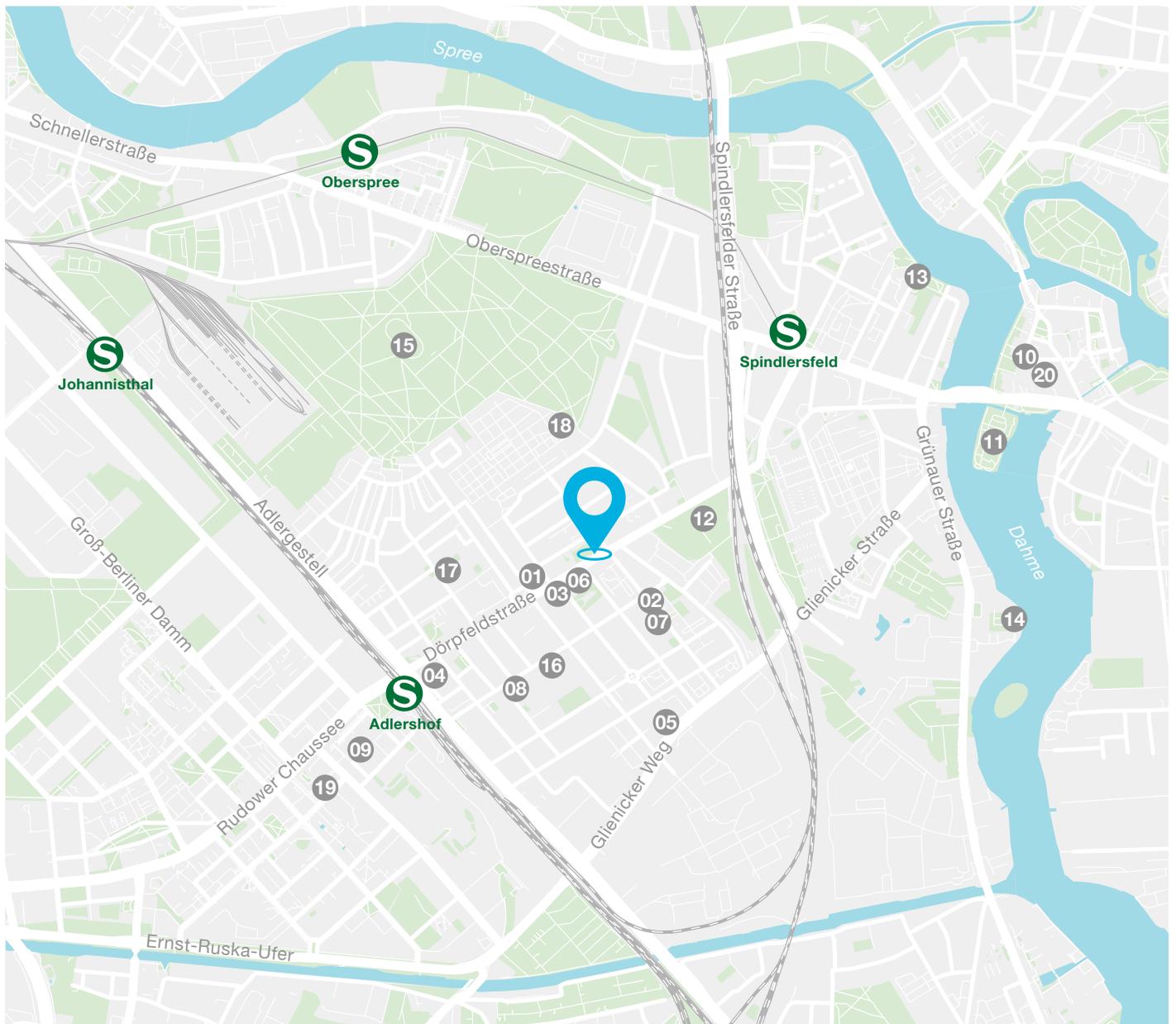


LAGE

Berlin am Wasser. Alt und neu. Der historisch markante und nahe der Altstadt Köpenick gelegene Ortsteil „Alt-Adlershof“ wurde vor über 250 Jahren als Gutshof besiedelt und hat sich zu einem nachgefragten Wohnort mit einem enormen wirtschaftlichem Aufschwung entwickelt. In den neunziger Jahren in das städtebauliche Gesamtkonzept eingebettet, befindet sich südwestlich vom alten Stadtkern Deutschlands modernster Technologiepark Adlershof.



Und wer kennt ihn nicht, den Hauptmann von Köpenick. Zum schönen Leben gehört in Adlershof natürlich auch der Schlosspark Köpenick, das Rathaus Köpenick und überhaupt die attraktive Köpenicker Altstadt mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten, den herrlichen Wasserpromenaden mit ihren einladenden Terrassenlokalen, den feinen Restaurants und der Schlossplatzbrauerei Köpenick am Uferweg der Dahme.



NAHVERSORGUNG

- 01 EDEKA
- 02 NORMA
- 03 Asia Lebensmittel
- 04 Denny's BioMarkt
- 05 Netto

GASTRONOMIE

- 06 MIA TOSCANA
- 07 Rosticceria San Leone
- 08 Restaurant Athen
- 09 Meet Saigon
- 10 Ratskeller Köpenick

FREIZEIT

- 11 Schlosspark Köpenick
- 12 Adlershofer Tennis-Club
- 13 Mentzelpark
- 14 Badestelle Müllerecke
- 15 Köllnischen Heide

INFRASTRUKTUR

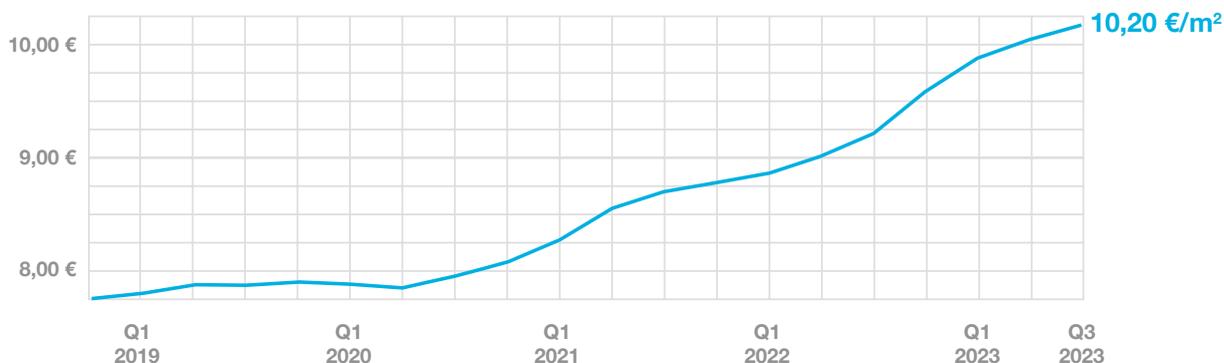
- 16 Anna-Seghers-Schule
- 17 Heide-Schule
- 18 Grundschule Am Wald
- 19 Technologiepark Adlershof
- 20 Rathaus Köpenick



POTENZIALE

MIETSTEIGERUNG DER NETTOKALTMIETE UM 32,6 % IN DER OBJEKTLAGE IN DEN LETZTEN 5 JAHREN

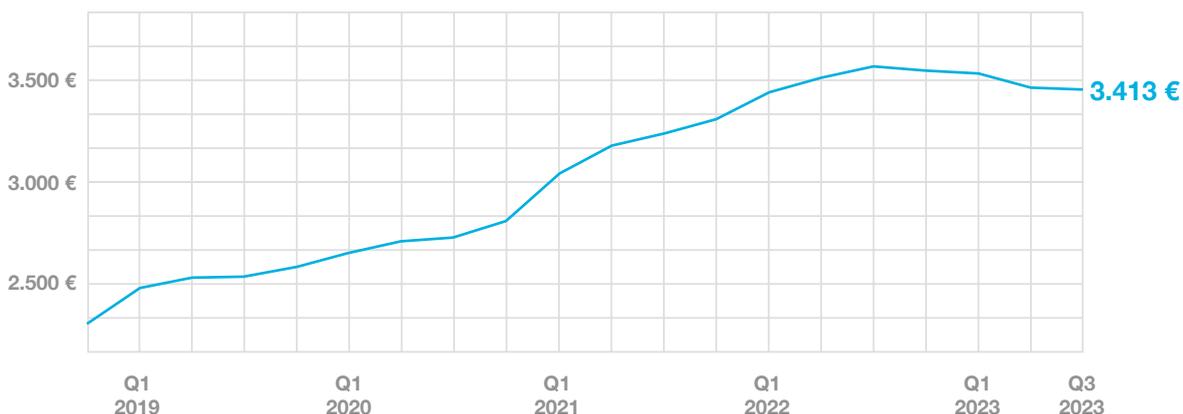
Quelle: ImmoScout24 (10/2023)



- sehr hohe Nachfrage an Mietwohnungen im Umkreis von 1,5 km in den letzten 12 Monaten: 23.718 Gesuche / nur 231 Angebote
- aktuelle Angebotsmieten liegen durchschnittlich bei 10,20 €/m²
- solide vermietet
- hohes Wertsteigerungspotenzial bei Auszug des Mieters

40,6 % WERTSTEIGERUNG VON VERMIETETEN IMMOBILIEN IN DER OBJEKTLAGE IN DEN LETZTEN 5 JAHREN

Quelle: ImmoScout24 (10/2023)



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



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

KONTAKT

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



ImmoKEY GmbH
Kastanienallee 30
10435 Berlin

© ImmoKEY 2023