

PROVISIONS-
FREI
für Käufer

**TOP P'BERG-LAGE.
TOP KAPITAL-
ANLAGE.**

- 17 Eigentumswohnungen
- Wohnflächen: 22 bis 120 m²
 - vermietet
 - teilweise mit Balkon



BELIEBTE WOHNLAGE.
SICHERES RENDITEPOTENZIAL.

**EIN KLASSISCHER ALTBAU.
PERFEKT ZUR ALTERSVORSORGE.**

RUDI-ARNDT²⁰

Berlin - Prenzlauer Berg

**EIGENTUMSWOHNUNGEN ZUR SELBSTNUTZUNG
UND ALS KAPITALANLAGE**

RUDI-ARNDT-STRASSE 20
10407 BERLIN PRENZLAUER BERG



DAS WOHNGEBÄUDE

Baujahr:	1905	Wohnungstyp:	1 bis 4 Zimmer
Zustand:	gepflegt	Wohnflächen:	22 bis 120 m²
Milieuschutzgebiet:	ja	Balkone / Hofgarten:	ja, teilweise
Denkmalschutz:	nein	Geschosse:	5 (plus Keller)
Wohneinheiten:	17	Aufzug:	nein
Gewerbeeinheiten:	1	Heizung:	Gaszentralheizung

RUDI-ARNDT²⁰
Berlin - Prenzlauer Berg



DAS MEHRFAMILIENHAUS

**VORDERHAUS UND SEITENFLÜGEL.
KLEINE UND GROSSE WOHNUNGEN.**

Der gepflegte und im Jahr 1905 errichtete fünfgeschossige und vollunterkellerte Altbau bietet 17 unterschiedliche Wohnungen zum Kauf, die zum größten Teil noch vermietet sind. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Gewerbeeinheit mit sechs Zimmern, diese ist mit einem Staffelmietvertrag an eine Zahnarztpraxis vermietet. Das gemischte Wohnungsangebot präsentiert mit 6 x 2 Zimmern, 2 x 3 Zimmern, 1 x 4 Zimmern und 8 kleinen Wohneinheiten unter 30 m² eine außergewöhnlich interessante Immobilienauswahl. Bei der über 120 m² großen 4-Zimmerwohnung handelt es sich um eine bereits ausgebaute Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse zum ruhigen Innenhof.

RUDI-ARNDT²⁰

Berlin - Prenzlauer Berg



PFLEGE UND INSTANDHALTUNG

AM WOHNUNGS- UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Im Laufe der letzten 20 Jahre wurden sukzessive wichtige Maßnahmen zur Erhaltung und Steigerung des Immobilienwertes getätigt:

- Erneuerung aller Frisch- und Abwasserleitungen
- Erneuerung der Haus- und Wohnungselektrik
- Einbau von Fenstern und Balkontüren mit Isolierglas
- Wärmedämmung der Fassaden im Innenhof und Seitenflügel (2012)
- Überarbeitung und Instandsetzung aller Dielenböden
 - Instandsetzung Balkone
 - Modernisierung der Bäder
 - Einbau einer Zentralheizung

RUDI-ARNDT²⁰

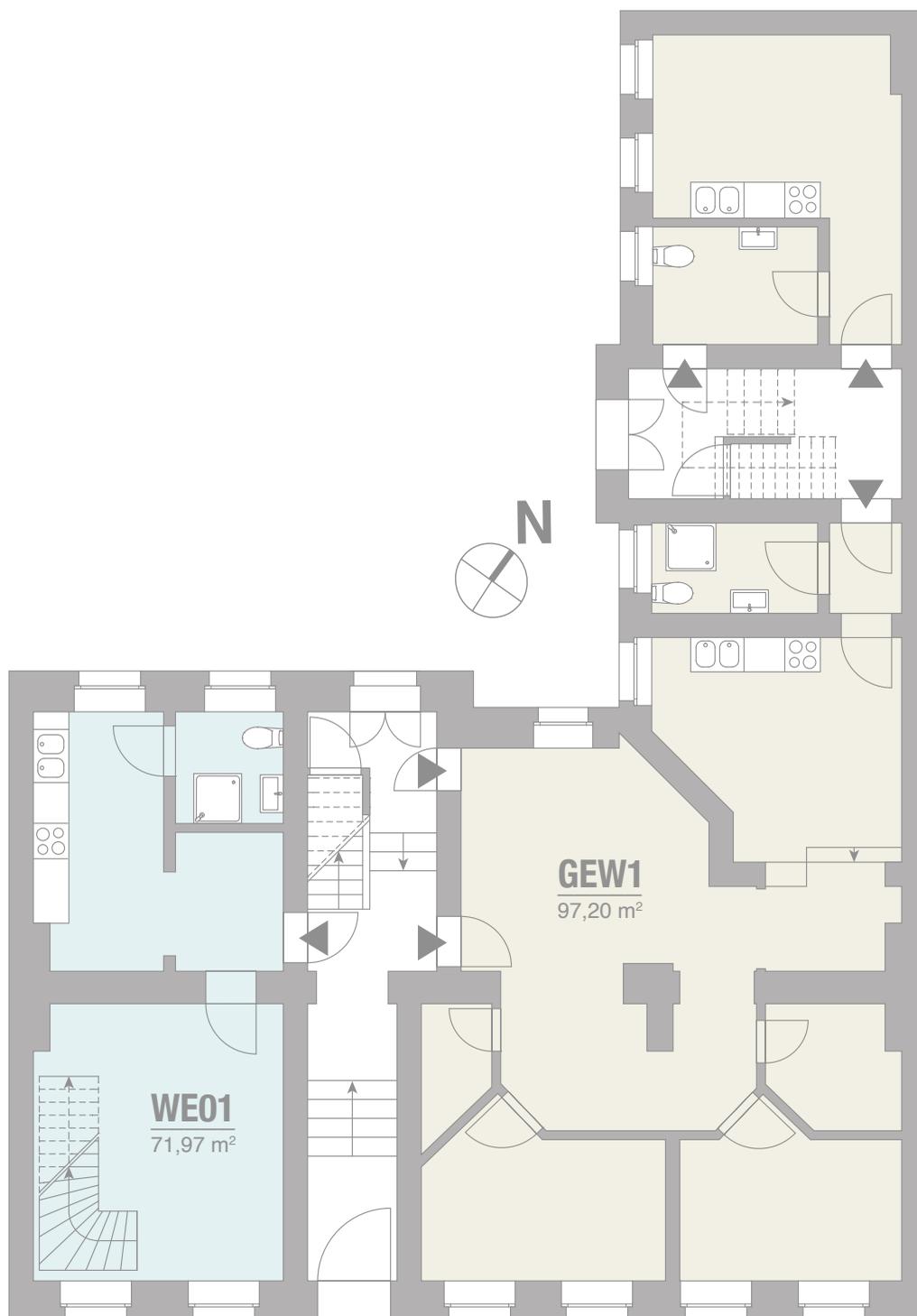
Berlin - Prenzlauer Berg



DAS WOHNFLAIR

ALTBAU. HOHE DECKEN. DIELENBÖDEN.

Im klassischen Stil der Gründerzeit gebaut, präsentiert sich das Wohnhaus mit dem architektonischen Charme einer soliden Bauweise und großzügigen Raumschnitten. Begleitet durch die hohen Zimmerdecken, Holzböden, Holztüren und Kastenfenster, bietet sich eine begehrlche Wohnatmosphäre, die unvermindert von Altbauliebhabern geschätzt und gesucht wird. Die historische Straßenfassade ist gepflegt, und das typische alte Treppenhaus begrüßt die Bewohner mit seinem kunstvoll gedrechselten Handlauf. Ein ruhiger Innenhof ist durch das Vorderhaus des Wohngebäudes und den Seitenflügel gegeben.

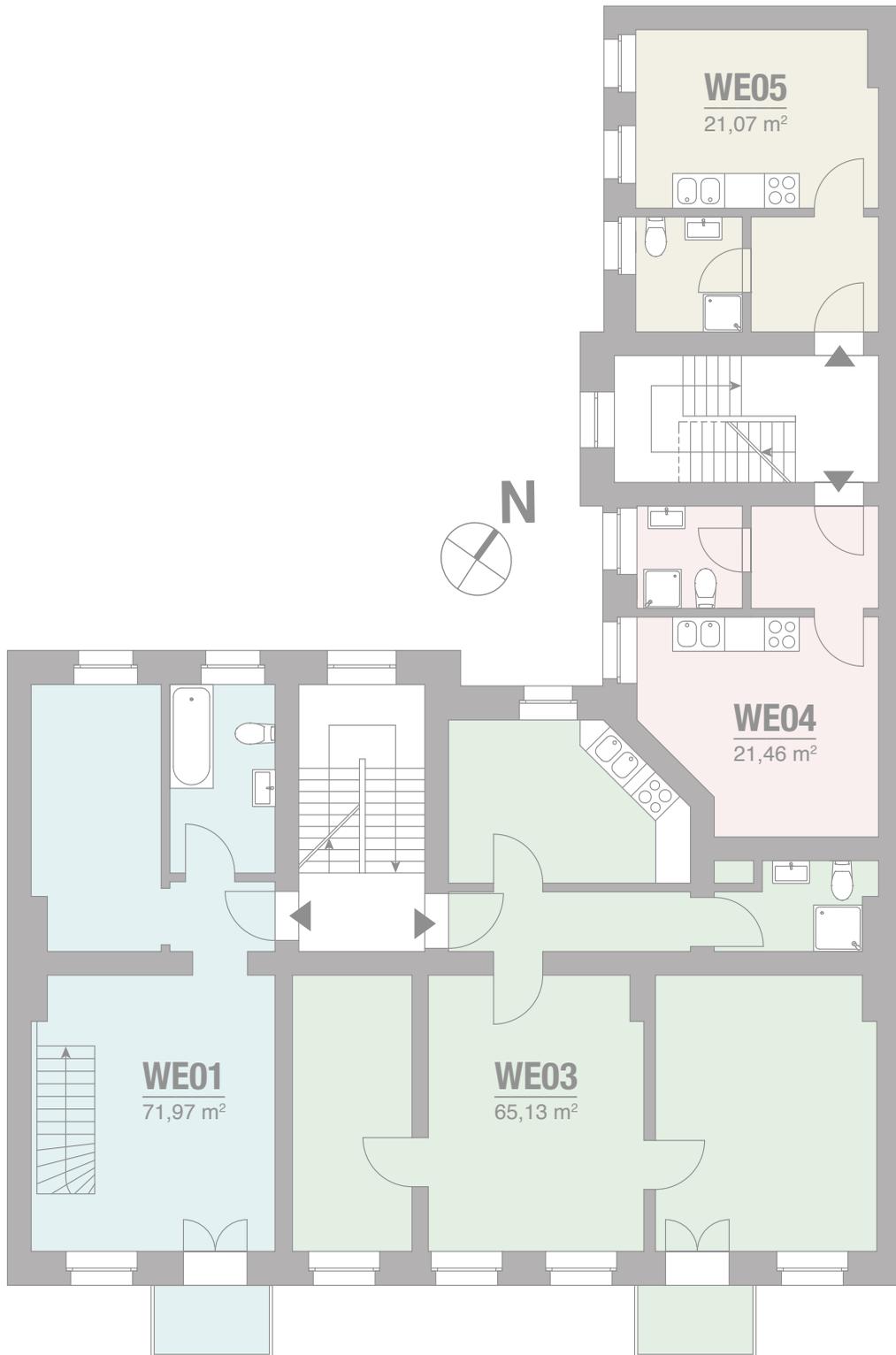


DIE GRUNDRISSSE

ERDGESCHOSS

RUDI-ARNDT²⁰

Berlin - Prenzlauer Berg

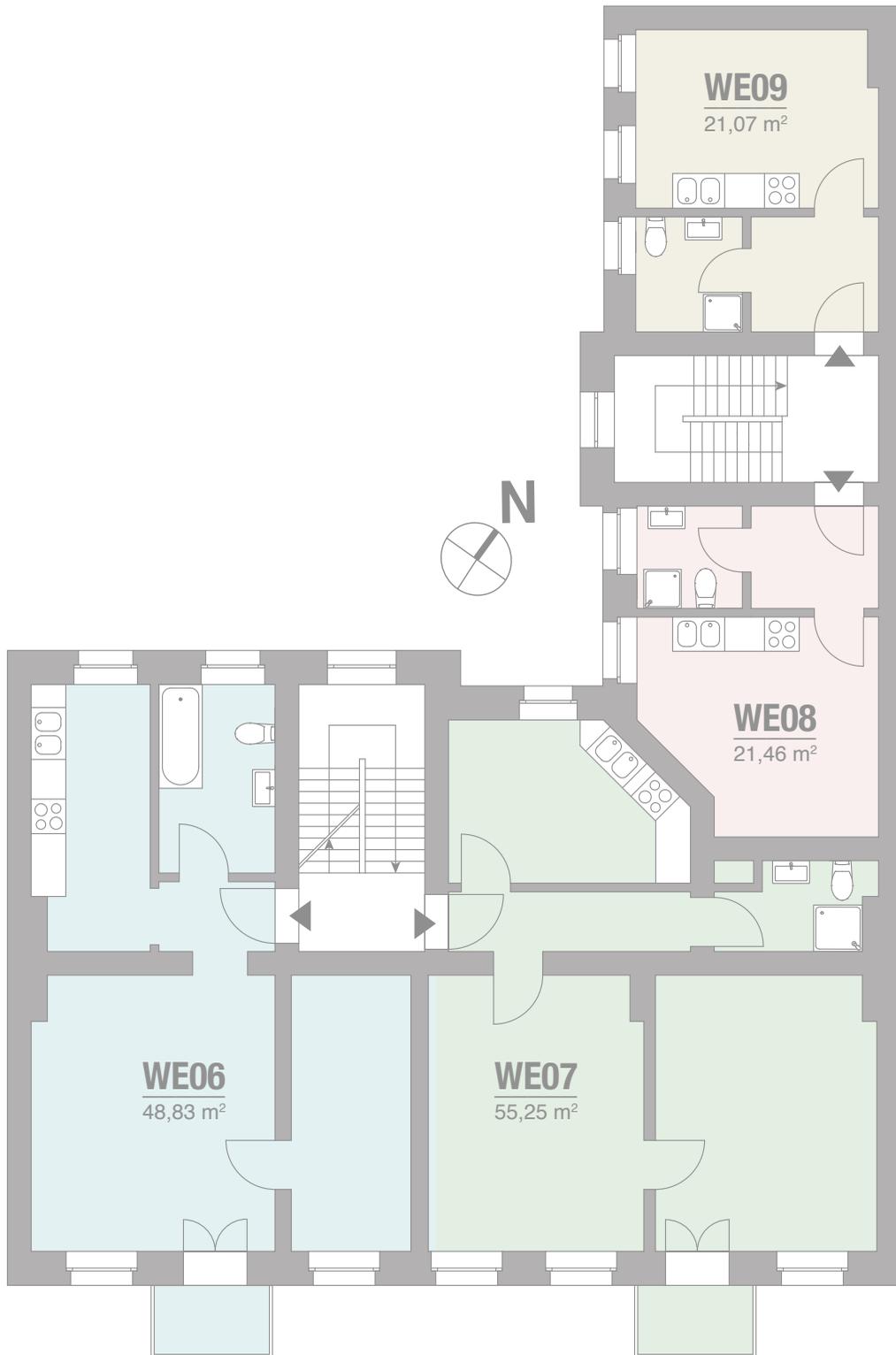


DIE GRUNDRISSSE

1. OBERGESCHOSS

RUDI-ARNDT²⁰

Berlin - Prenzlauer Berg



DIE GRUNDRISSSE

2. OBERGESCHOSS

RUDI-ARNDT²⁰

Berlin - Prenzlauer Berg



DIE GRUNDRISSSE

3. OBERGESCHOSS

RUDI-ARNDT²⁰

Berlin - Prenzlauer Berg



DIE GRUNDRISSSE

4. OBERGESCHOSS

RUDI-ARNDT²⁰

Berlin - Prenzlauer Berg



DIE GRUNDRISSSE

DACHGESCHOSS

RUDI-ARNDT²⁰
Berlin - Prenzlauer Berg



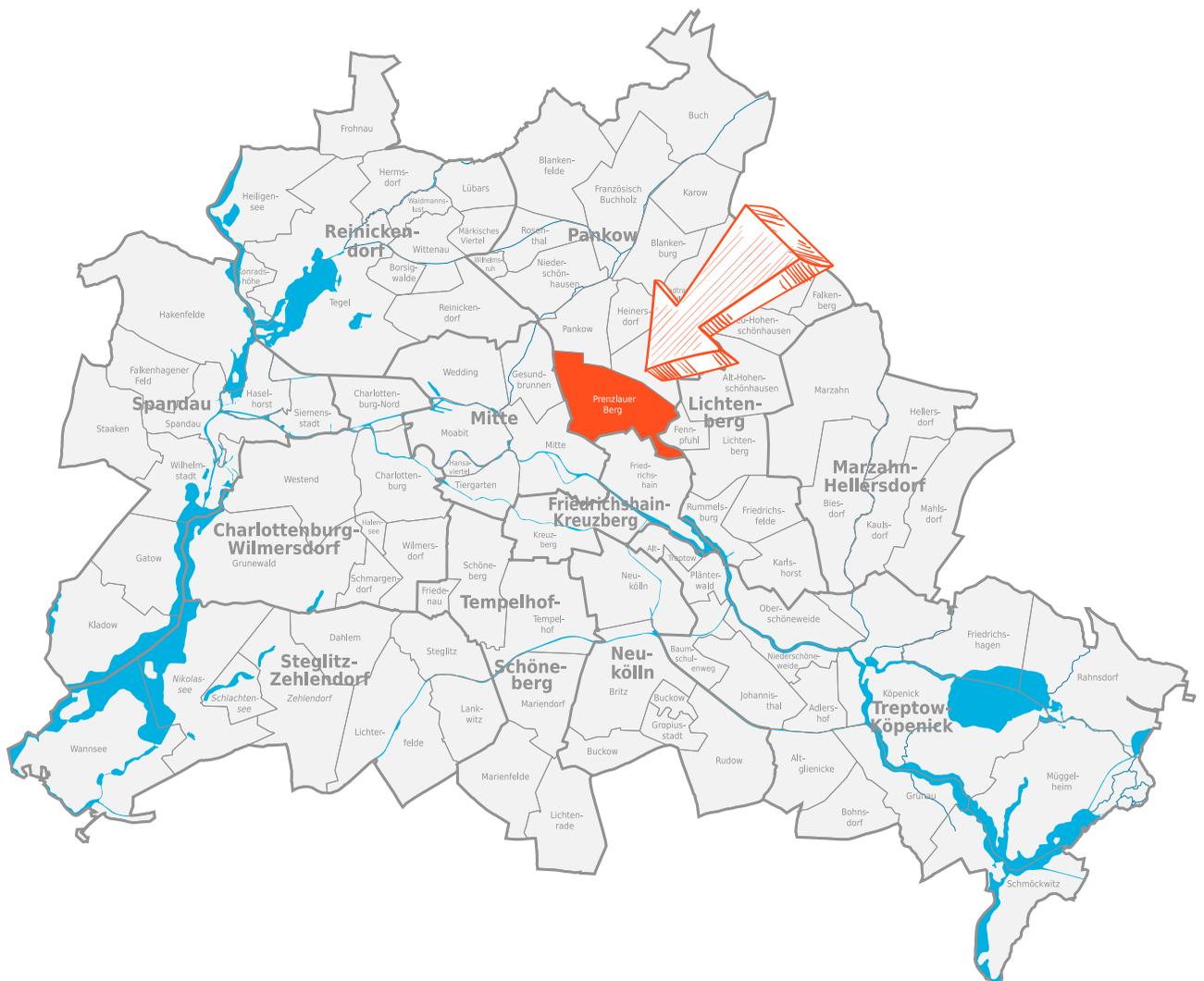
Bei den Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen der realen Räumlichkeiten.

RUDI-ARNDT²⁰
Berlin - Prenzlauer Berg



LAGE

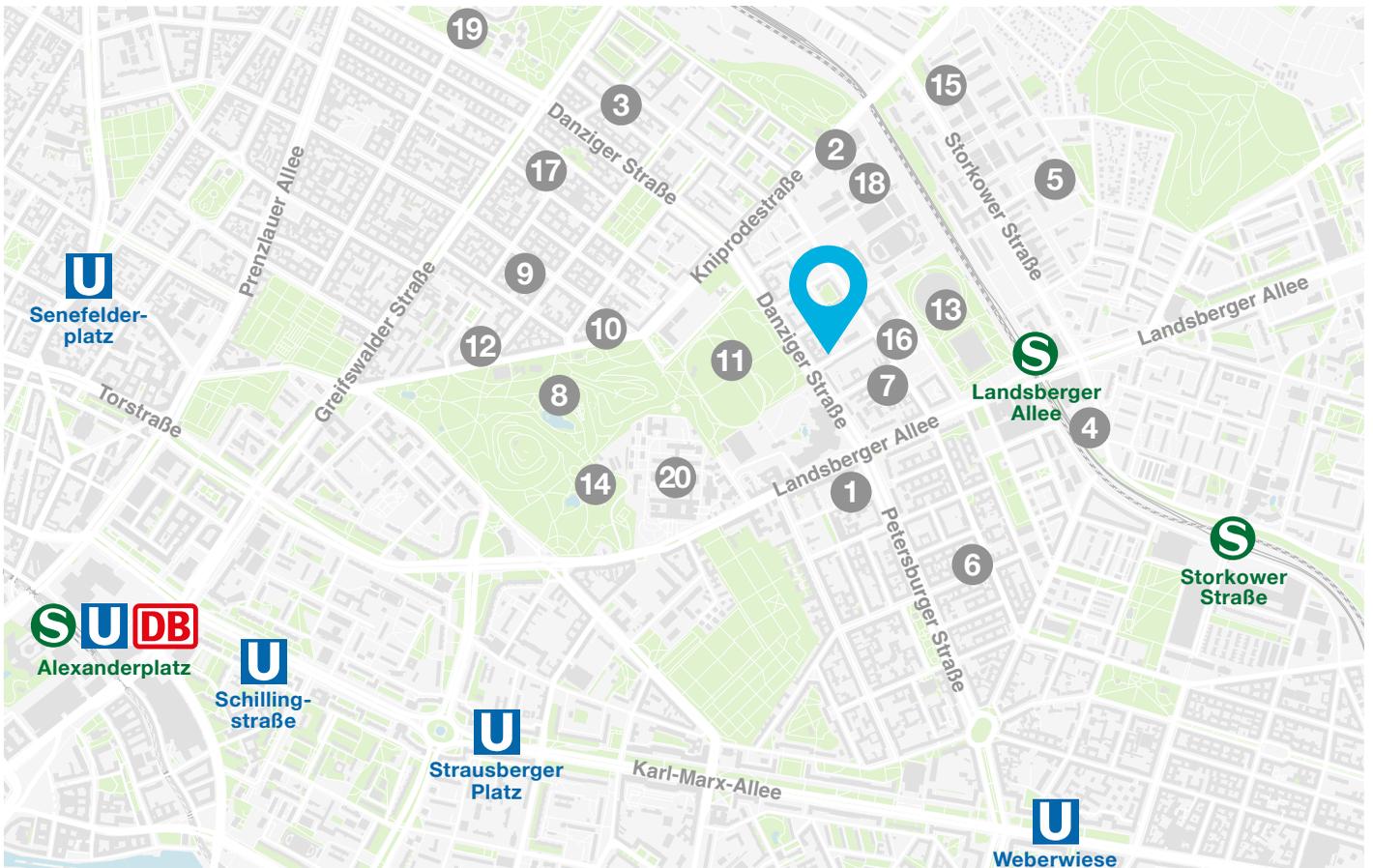
Die Rudi-Arndt-Straße befindet sich im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, in bevorzugter Trendlage zwischen Bötzowviertel und Samariterviertel, dazu nahe Winsviertel, Kollwitzkiez und Scheunenviertel – eine der angesagtesten Adressen von Berlin.



RUDI-ARNDT²⁰
Berlin - Prenzlauer Berg



Der weitläufige Volkspark Friedrichshain eröffnet sich als eine der größten Berliner Parkanlagen direkt gegenüber und bietet weitreichende Erholungsflächen. Kitas und Schulen sind neben dem großen Angebot an Kultur und Gastronomie, ebenfalls ausreichend im Umkreis vorhanden. Die unmittelbare Nähe zu S-Bahn, Straßenbahn und Bus sorgt für hervorragende Verkehrsanbindung in alle Richtungen von Berlin.



NAHVERSORGUNG

- 01 REWE
- 02 Lidl
- 03 REWE
- 04 ALDI Nord
- 05 Kaufland

GASTRONOMIE

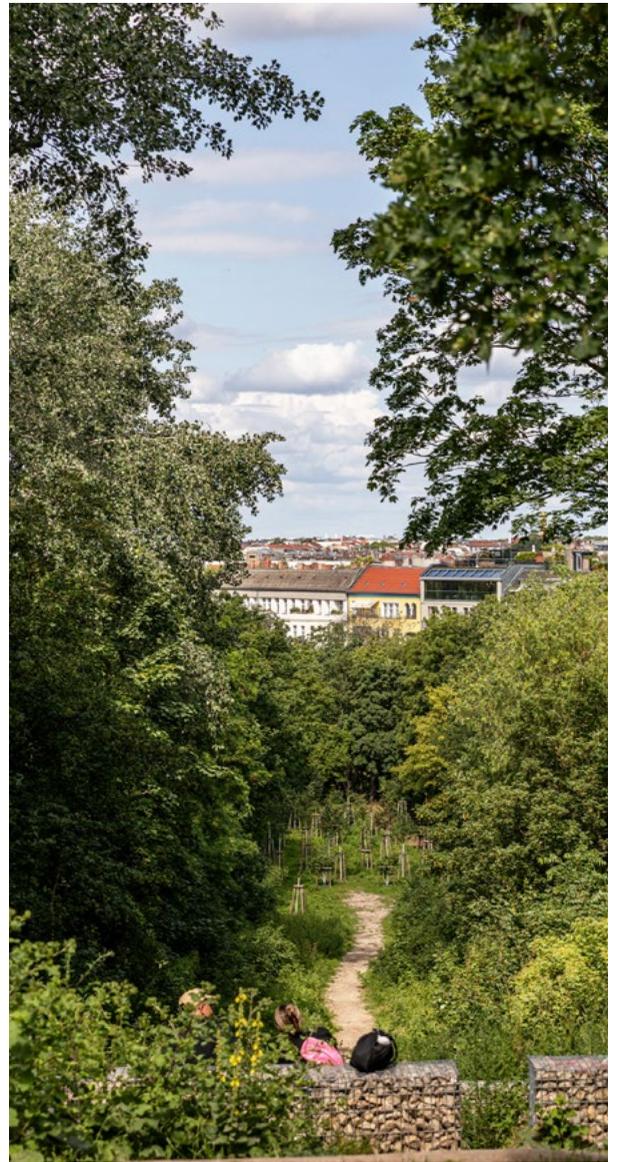
- 06 Viet Bowl
- 07 Blaue Adria
- 08 Schoenbrunn
- 09 Gasthaus Alt Wien
- 10 QADMOUS

FREIZEIT

- 11 Volkspark Friedrichshain
- 12 Filmtheater am Friedrichshain
- 13 Velodrom
- 14 Freiluftkino Friedrichshain
- 15 EVOPE-Fitnessstudio

INFRASTRUKTUR

- 16 Maria-Leo-Grundschule
- 17 Mendelssohn-Bartholdy-Gymnasium
- 18 Gymnasium am Europasporthaus
- 19 Bezirksamt Pankow
- 20 Vivantes Klinikum

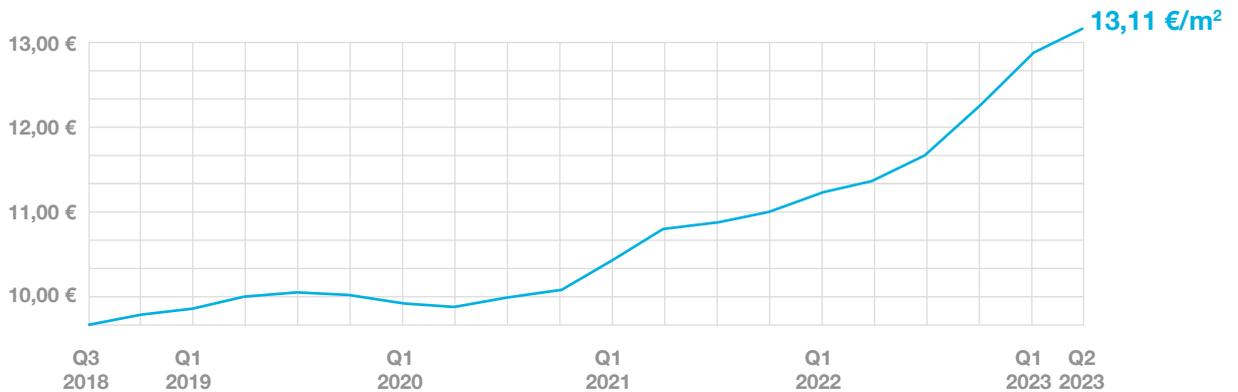


RUDI-ARNDT²⁰
Berlin - Prenzlauer Berg

POTENZIALE

MIETSTEIGERUNG DER NETTOKALTMIETE UM 37,3 % IN DER OBJEKTLAGE IN DEN LETZTEN 5 JAHREN

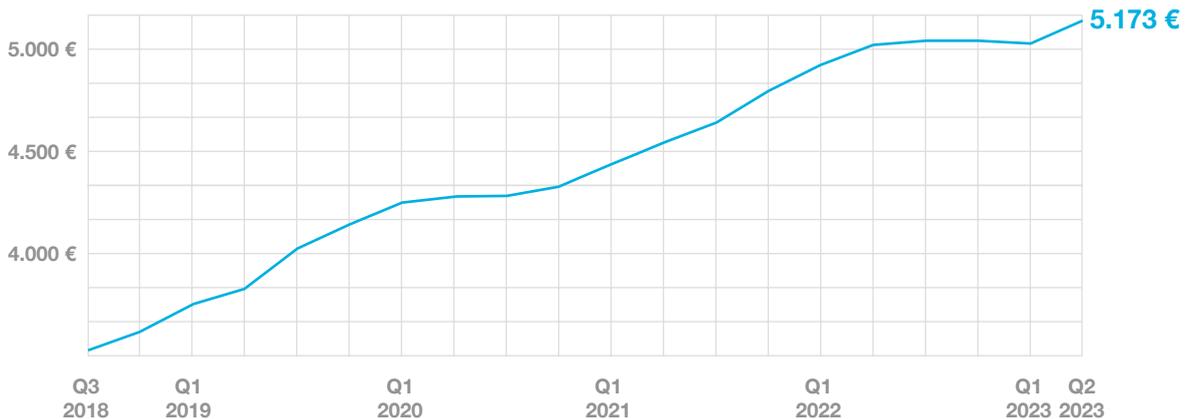
Quelle: ImmoScout24 (10/2023)



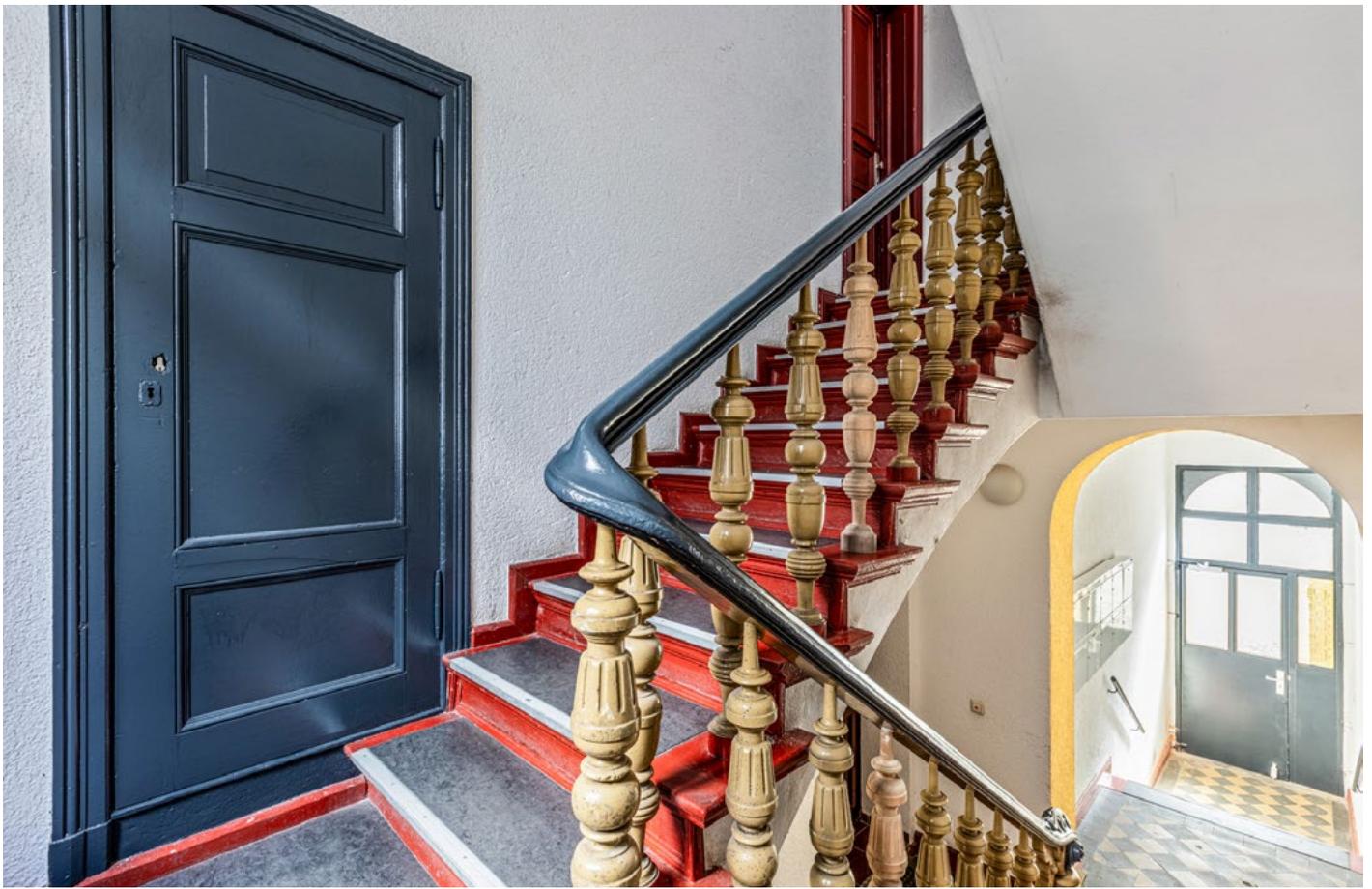
- sehr hohe Nachfrage an Mietwohnungen im Umkreis von 1,5 km in den letzten 12 Monaten: 76.674 Gesuche / nur 955 Angebote
- aktuelle Angebotsmieten liegen durchschnittlich bei 13,11 €/m²
- solide vermietet
- hohes Wertsteigerungspotenzial bei Auszug des Mieters

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

Quelle: ImmoScout24 (10/2023)



- stetige Wertsteigerung
- stark nachgefragte Wohnlage
- gepflegtes Wohnhaus
- Bezirk Berlin-Pankow (OT Prenzlauer Berg)



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