



# LEBEN MIT SEELUFT UND GRÜNBLICK

- Wohnflächen: 44 - 202 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 1 - 5
- frei und vermietet
- Balkone, Terrasse



WOHNEN IM INSELPARADIES ZWISCHEN  
TEGELER SEE UND HAVEL

**WENN ICH DEN SEE SEH',  
BRAUCH' ICH KEIN MEER MEHR.**



SCHARFENBERGER

EIGENTUMSWOHNUNGEN ZUR SELBSTNUTZUNG  
UND ALS KAPITALANLAGE

SCHARFENBERGER STR. 27A, 28, 29  
13505 BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)





# DAS WOHNGEBÄUDE

Baujahr:	1969 / 1972	Wohnungstyp:	1 bis 5 Zimmer
Zustand:	sehr gepflegt	Wohnflächen:	44 bis 202 m <sup>2</sup>
Milieuschutzgebiet:	nein	Balkone / Hofgarten:	ja
Denkmalschutz:	nein	Aufzug:	nein
Wohneinheiten:	21	Heizung:	Ölzentralheizung



SCHARFENBERGER

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)





Abbildung: unverbindliche Visualisierung

# DIE WOHNHEITEN

**HERRLICH RUHIG. SONNIGE BALKONE. FEINES FLAIR.**

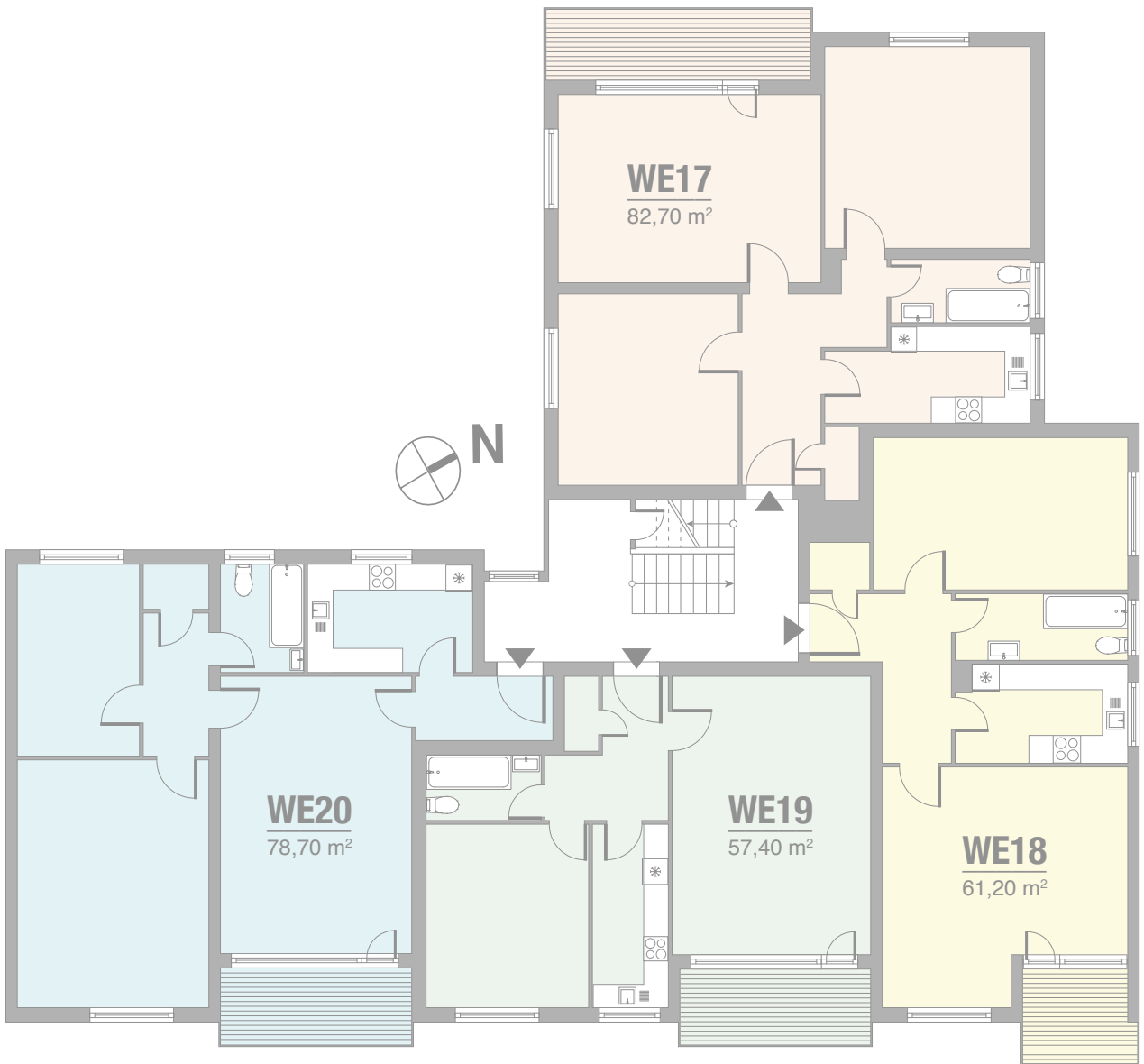
Seensucht? Diese wunderschön zwischen Tegeler See und Havel gelegenen Eigentumswohnungen sind der Traum eines jeden Wassersportlers, Bootsbesitzers, Naturliebhabers, Spaziergängers und Berlinfans – der /die aber nicht mitten im Stadtzentrum wohnen will.

Die wunderbar hellen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen überzeugen sofort mit ihren perfekten Grundrissen. Interessant sind hierbei für Gartenliebhaber drei Hochparterrewohnungen, denen jeweils ein Sondernutzungsrecht für einen eigenen Gartenanteil zugesprochen ist - entsprechend kann auch eine Gartentreppe vom eigenen Balkon angebaut werden. Zudem bietet sich Ihnen noch als architektonisches Highlight eine 202 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung mit exklusiver Terrasse, die im wahrsten Sinne des Wortes himmlisch schön ist. Insgesamt stehen somit 21 freie und vermietete Wohnungen zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage zur Auswahl.



**SCHARFENBERGER**

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)



# DIE GRUNDRISSSE

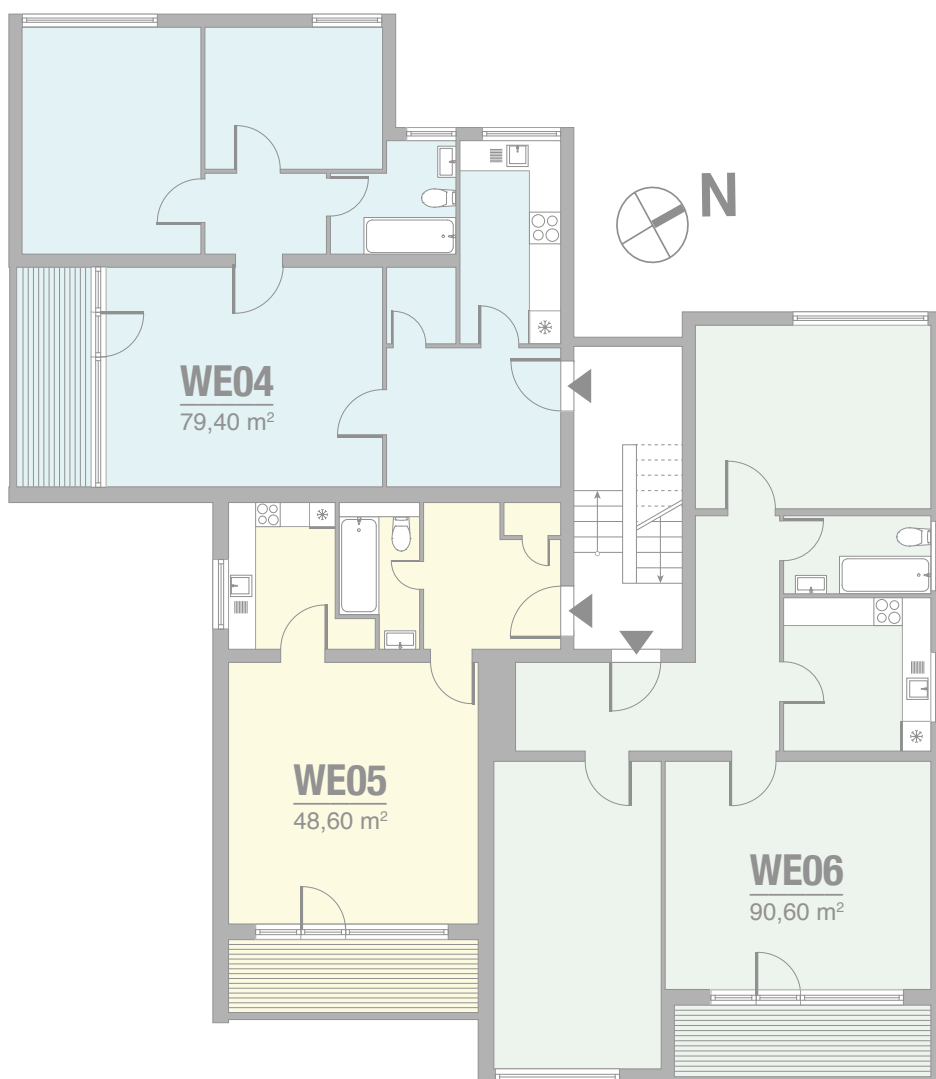
## BEISPIELGRUNDRISSSE 1. OBERGESCHOSS SCHARFENBERGER STR. 27A

- Balkon
- Deckenhöhe ca. 2,70 m
- viele Fenster
- Einbauküche
- Wannenbad
- Bodenbelag: Laminat
- Kunststofffenster
- Keller
- Garagen und Außenstellplätze
- Grünanlage



**SCHARFENBERGER**

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)



# DIE GRUNDRISSSE

## BEISPIELGRUNDRISSSE 1. OBERGESCHOSS SCHARFENBERGER STR. 28

- Balkon
- Deckenhöhe ca. 2,70 m
- viele Fenster
- Einbauküche
- Wannenbad mit Dusche
- Bodenbelag: Laminat
- Kunststofffenster
- Keller
- Garagen und Außenstellplatz
- Grünanlage



**SCHARFENBERGER**

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)



# GRUNDRISS

## DACHGESCHOSS SCHARFENBERGER STR. 27A

- mit Balkon und großer Terrasse (42,5 m<sup>2</sup>)
- Deckenhöhe ca. 2,70 m
- viele Fenster
- Einbauküche
- Wannenbad mit Dusche
- Bodenbelag: Parkett & Fliesen
- Gäste-WC
- Keller
- Garagen und Außenstellplatz
- Bodenraum als Lagerfläche



**SCHARFENBERGER**

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)





Bei den Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen.



**SCHARFENBERGER**

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)



# LAGE

Willkommen im Nordwesten der „Wassermetropole“ Berlin. Nahe Frohnau, noch näher Heiligensee und unmittelbar am herrlichen Tegeler Forst und dem Strandbad Tegelsee. Ruhig Wohnen im schönen Ortsteil Konradshöhe mit Urlaubsfeeling und dennoch mitten in der Hauptstadt.

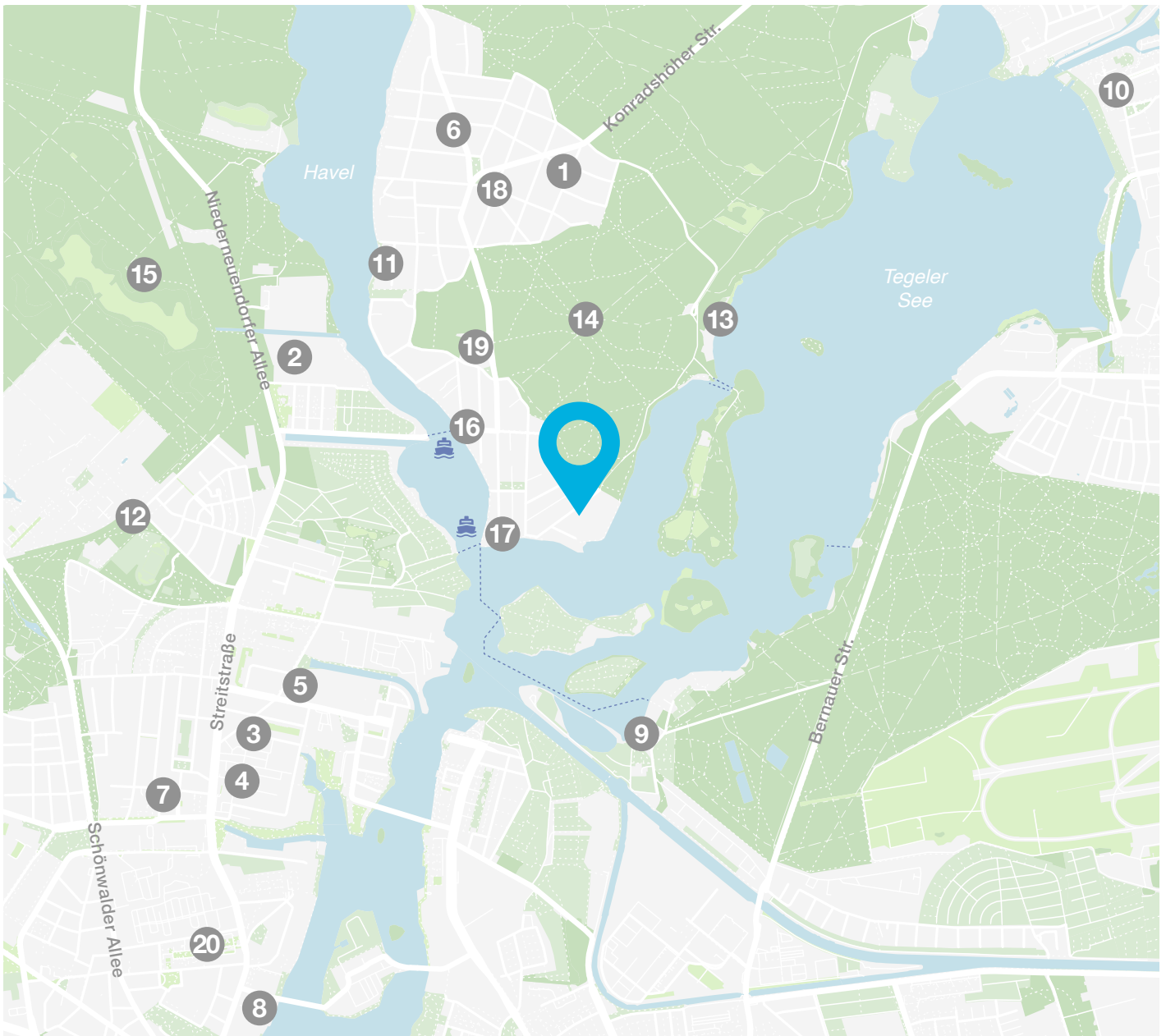


**SCHARFENBERGER**

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)



Alle Wege führen ans Wasser, viele in die Stadt. Gleich am Anfang der Scharfenberger Straße befindet sich die Uferpromenade des Tegeler Sees mit vielen Bootsstegen, Ruder-, Segel- und Angelvereinen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus 222), zuverlässigen PKW- und Fahrrad-Fähren sowie über Umfahrungsstraßen ist das Stadtzentrum gut zu erreichen. Feines Fazit: Natur und Kultur pur.



#### NAHVERSORGUNG

- 01 Nahkauf
- 02 REWE
- 03 EDEKA
- 04 ALDI Nord
- 05 REWE

#### GASTRONOMIE

- 06 Al Castagno
- 07 Restaurant Luitpold
- 08 Raymons
- 09 Fährhaus Saatwinkel
- 10 Tegeler Seeterrassen

#### FREIZEIT

- 11 Ruder-Club Tegelort
- 12 Tennisverein Olympia
- 13 Strandbad Tegelsee
- 14 Tegeler Forst
- 15 Teufelsbruch & Nebenmoore

#### INFRASTRUKTUR

- 16 Fähre Burchardi
- 17 Faehre Tegelersee
- 18 Falken Apotheke
- 19 Grundschule
- 20 Vivantes Klinikum Spandau



**SCHARFENBERGER**

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)





SCHARFENBERGER

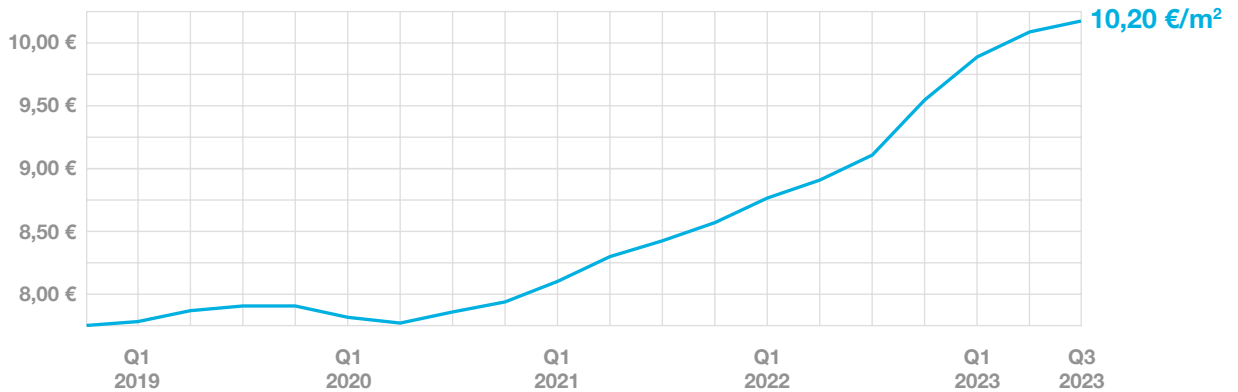
BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)



# POTENZIALE

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

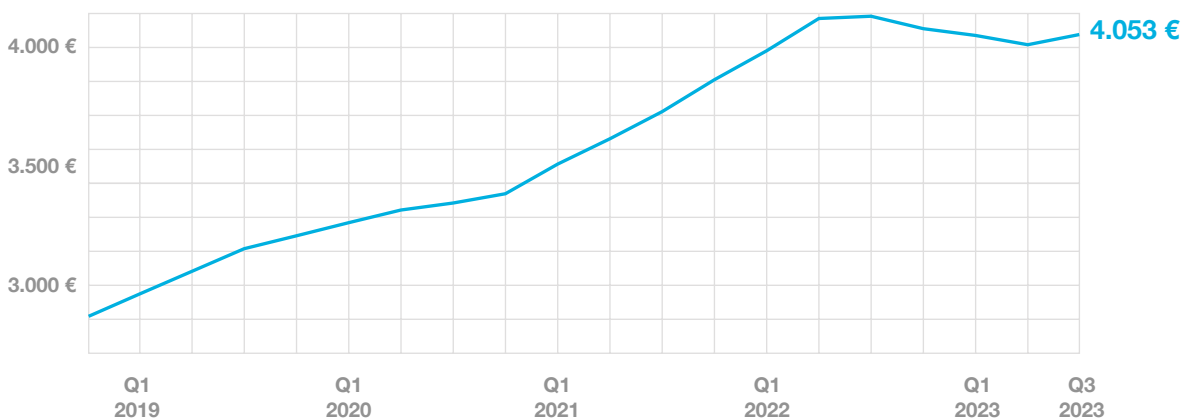
Quelle: ImmoScout24 (09/2023)



- sehr hohe Nachfrage an Mietwohnungen im Umkreis von 1,5 km in den letzten 12 Monaten: 15.128 Gesuche / nur 517 Angebote
- aktuelle Angebotsmieten liegen durchschnittlich bei 10,20 €/m<sup>2</sup>
- solide vermietet
- hohes Wertsteigerungspotenzial bei Auszug des Mieters

## 40,1 % WERTSTEIGERUNG VON VERMIETETEN IMMOBILIEN IN DER OBJEKTLAGE IN DEN LETZTEN 5 JAHREN

Quelle: ImmoScout24 (09/2023)



- stetige Wertsteigerung
- stark nachgefragte Wasserlage
- gepflegtes Wohnhaus



SCHARFENBERGER

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)



# POTENZIALE

## VOORTEILE 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



SCHARFENBERGER

BERLIN-REINICKENDORF (TEGELORT)



# KONTAKT

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



**ImmoKEY GmbH**  
Kastanienallee 30  
10435 Berlin

© ImmoKEY 2023