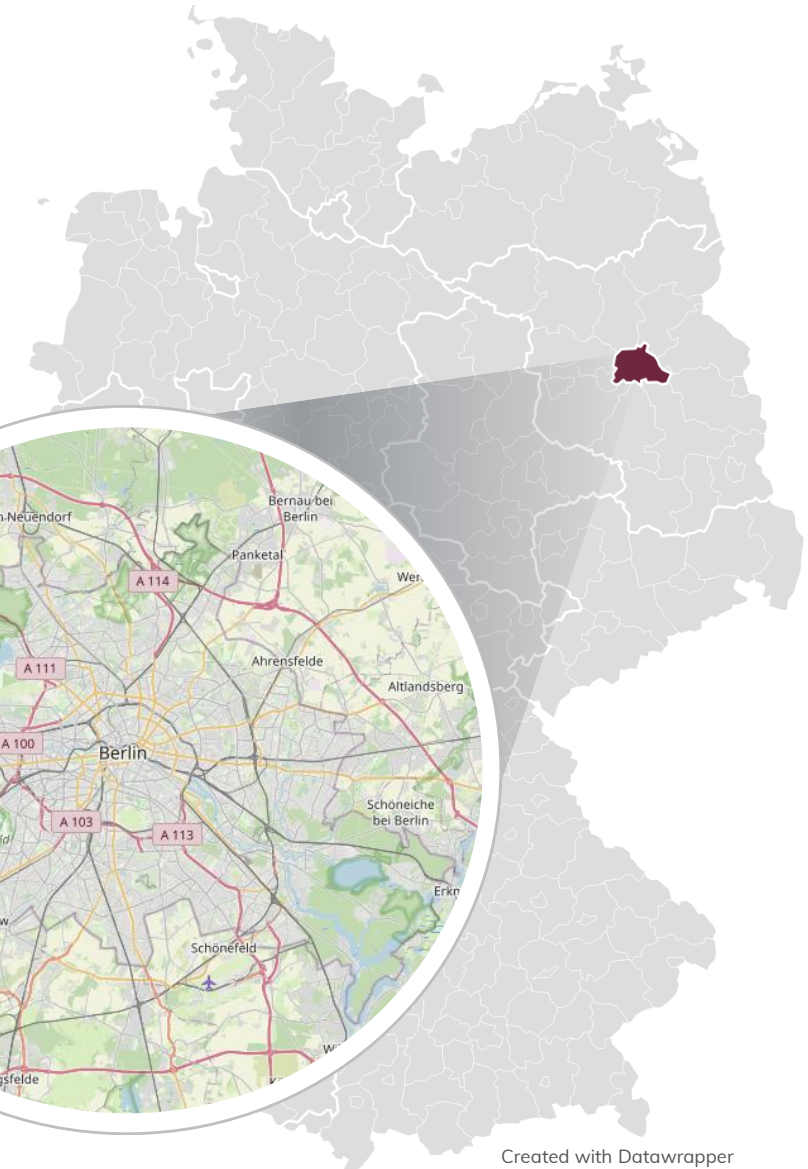


# Bestands- immobilien als Kapitalanlage

Unser Objekt in Berlin,  
Treptow-Köpenick  
(Altglienicke)

# Die Makrolage zeigt ihre Potenziale

Berlin



Created with Datawrapper

# Die Makrolage zeigt ihre Potenziale


Berlin,  
 Treptow-Köpenick, OT Altglienicke

**Sehr ruhige Wohlfühloase trotz Flughafennähe**

Die Siedlung Grüneck befindet sich in einer privilegierten Lage, jenseits des vom Flughafen BER definierten Lärmschutzbereichs. Diese strategisch günstige Position gewährleistet ein ruhiges Wohnambiente, ohne die Notwendigkeit zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen oder Ansprüche auf Entschädigungen, die innerhalb der 127 km<sup>2</sup> umfassenden Schallschutzzone gelten würden.

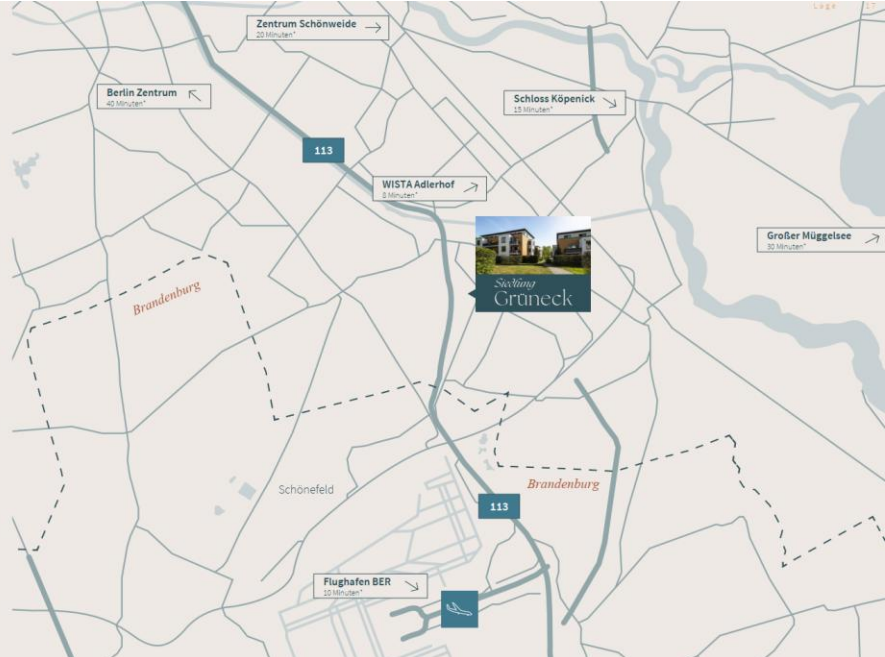
Dank dieser vorteilhaften Positionierung genießen die Bewohner eine geringere Lärmbelastung als in vielen Teilen Berlins. Diese Ruhe trägt maßgeblich zu einer erhöhten Wohnqualität bei, die den Alltag spürbar angenehmer gestaltet und ein entspanntes Wohnerlebnis ermöglicht – ein besonderer Vorzug in der Nähe einer pulsierenden Metropole mit kurzen Wegen zum Flughafen BER.

*Durch die Lage nördlich der Flugkorridore des Flughafens BER bleiben die Anwohner der Siedlung Grüneck vom Fluglärm verschont.*



**Flugkorridore**  
 ..... Start  
 ..... Landung

**Makrolage**



Ort	Distanz in km	Fahrtzeit in Min.	Fahrtzeit in Min.
Flughafen BER	6,2	8	32
WISTA Adlerhof	8,2	15	26
Schloss Köpenick	8,6	21	40
Zentrum Schönweide	11,8	22	39
Großer Müggelsee	14,4	29	65

# WOHNANLAGE IN BERLIN

## STANDORT – MIKRO- & MAKROLAGE

### Eckdaten

Baujahr 1996

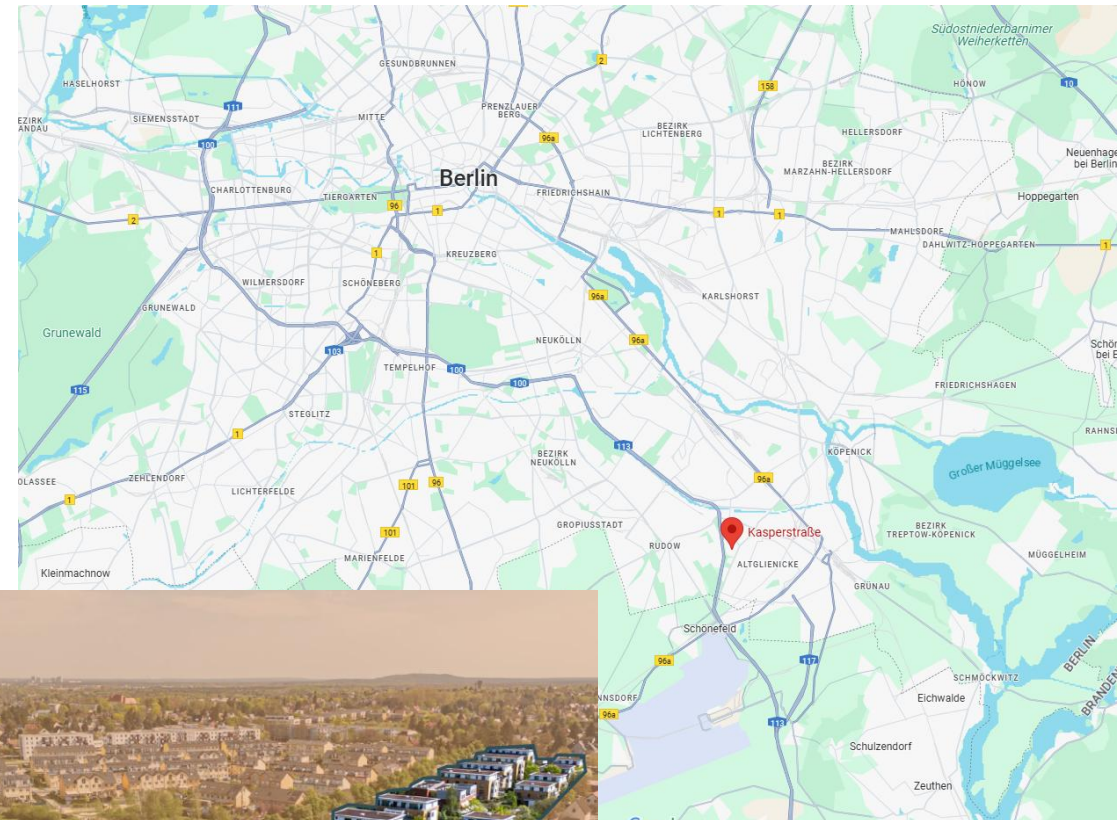
148 Wohnungen

### Adresse:

Kasperstr. 1-11, 17-19, 25-27, 35-41, Lieselstr. 36a-c,  
Gustelstr. 20b-d, Schönfelder Chaussee 66-70

### Mikro- und Makrolage

- Die Wohnsiedlung Grüneck liegt im Südosten Berlins und im westlichen Teil des Ortsteils Altglienicke im Bezirk Treptow-Köpenick.
- In kurzer Entfernung befinden sich mehrere Supermärkte, darunter ein EDEKA Center, ein REWE und ein Lidl-Markt.
- Kita, Grundschule, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar.
- Der S-Bahnhof Altglienicke liegt etwa 8 Fahrminuten. Von dort erreicht man den Flughafen BER in rund 10 Minuten und das Berliner Stadtzentrum (z. B. Alexanderplatz) in knapp 30 Minuten.
- Verkehrsanbindung für Fußgänger und PKW:
  - Bahnhof Schönefeld (Nah- u. Fernverkehr): 10 Fahrminuten
  - S-Bahnhof Altglienicke: 8 Fahrminuten
  - Bus: 3 Gehminuten
  - A 113: 5 Fahrminuten
  - Flughafen BER: 8 Fahrminuten



# Aktuelle Miet- und Kaufpreise Berlin, Treptow-Köpenick (Altglienicke)

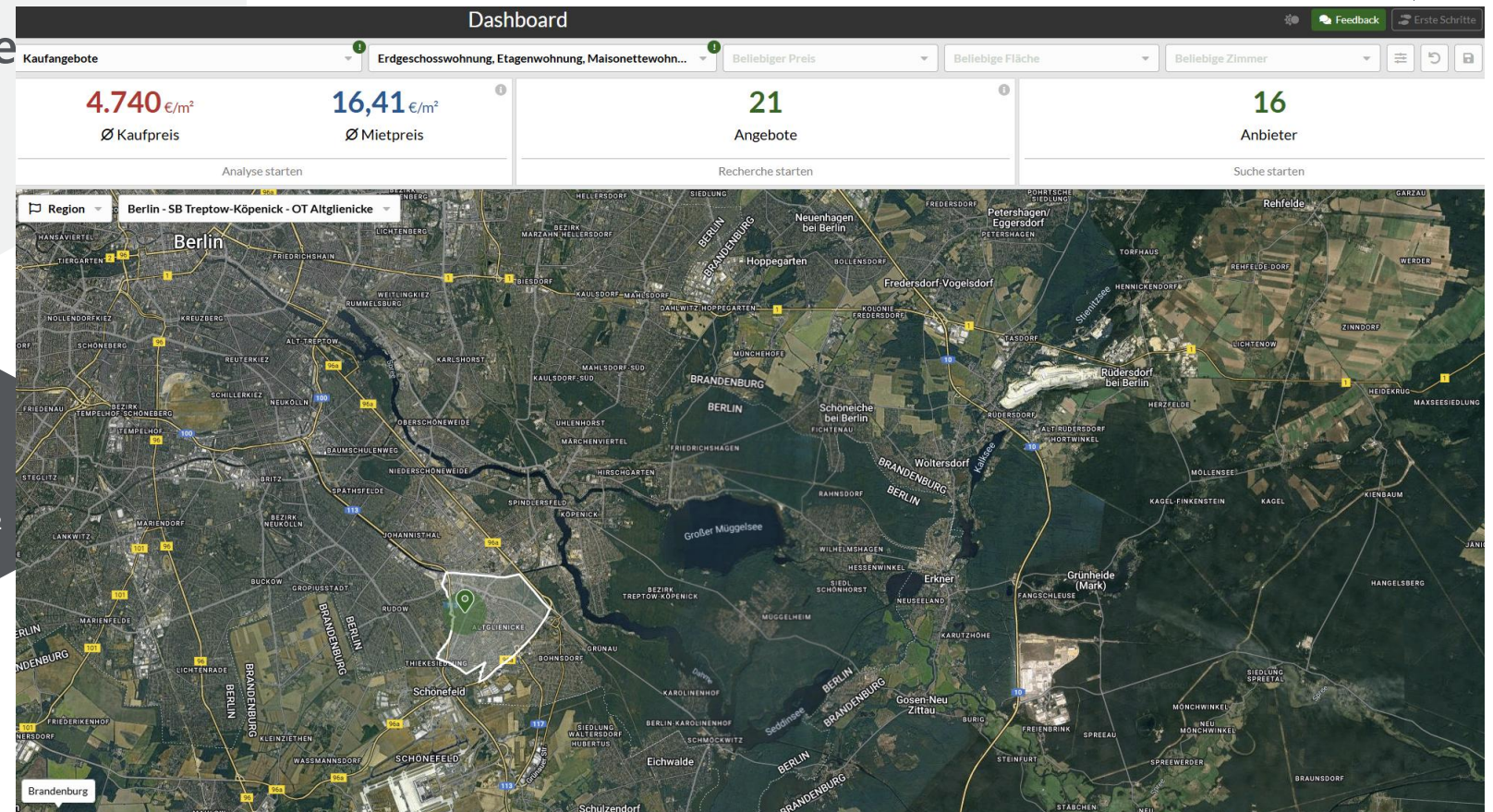
Marktauswertung Wohnen

Die Angebote betragen  
durchschnittlich zur  
Miete

**16,41** €/m<sup>2</sup>

Die Angebote betragen  
durchschnittlich zum  
Kauf

**4.740** €/m<sup>2</sup>



Quelle: Geomap GmbH, Stand: 12/2025

Bestandsimmobilien als Kapitalanlage

# Wertindikation Berlin, Treptow-Köpenick (Altglienicke)

Hervorragende Finanzierbarkeit  
über Plattformlösungen

**VDP Wert  
aus Europace  
oberhalb unseres  
Verkaufspreises**

– **Werthaltiges  
Investment**  
– **Problemlose  
Finanzierbarkeit**

## Wertindikation der Immobilie

Bewertungsergebnis

Datum der Bewertung: 08.05.2025

Indikativer Marktwert

**454.000,00 €**

Datenquelle: vdpResearch GmbH

Marktwert in m<sup>2</sup>

**4.540,00 €/m<sup>2</sup>**

### Lage der Immobilie

Straße und Hausnummer

**Gustelstr. 20b**

Postleitzahl und Ort

**12524 Berlin**

Bundesland

**Berlin**

Ortsgröße

**3.644.826**

Makrolage

**sehr gut**

### Beschreibung der Immobilie

Objektart

**Eigentumswohnung**

Baujahr

**1996**

Wohnfläche

**100,00 m<sup>2</sup>**

Zustand

**gut**

Ausstattung

**gut**

Anzahl Wohneinheiten

**8**

Bezeichnung der Wohneinheit

**2**

Daten werden bereitgestellt durch vdp Research GmbH. Die Europace AG übernimmt keine Gewähr auf die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Wertindikation.

Ein Service von

Quelle

 **Europace** vdpResearch

# Baubeschreibung Berlin, Treptow-Köpenick (Altglienicke)

## Baujahr 1997

- 2021–2025:  
Umfangreiche Dachteil-  
und Fassadensanierungen
- 2022–2025:  
Terrassensanierungen

**Sehr guter  
Gesamteindruck  
Energieeffizienz-  
klasse C**



DOMICIL REAL ESTATE GROUP

## BAUBESCHREIBUNG | NAME DES OBJEKTS EINGEBEN

<b>OBJEKTDRESSE</b>	Kasperstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19, 25, 27, 35, 37, 39, 41 Lieselstraße 36a, 36b, 36c Gustelstraße 20b, 20c, 20d Schönefelder Chaussee 66, 68, 70 in 12524 Berlin	
<b>OBJEKTART</b>	<input type="checkbox"/> Grundstück	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus
	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentumswohnung
	<input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/>

### STANDORT

<input type="checkbox"/> Innenstadt	<input checked="" type="checkbox"/> Ruhig	Anzahl Einwohner	Wählen Sie ein Element aus.	
<input checked="" type="checkbox"/> Stadtrand	<input type="checkbox"/> Verkehrsreich	Verkehrsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/> Bus/Straßenbahn	
<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Ländlich		<input checked="" type="checkbox"/> S-Bahn/U-Bahn	
<input type="checkbox"/> Mischgebiet		Negative Einflüsse	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet		Welche		

### BAUBESCHREIBUNG

Gebäude/Baujahr:	1996	<input checked="" type="checkbox"/> Vollunterkellerung
Anzahl der Vollgeschosse:	3-4	<input type="checkbox"/> Teilunterkellerung
Modernisierung/Instandsetzung:	2021-2025	

### BAUWEISE

Außenwände:	<input type="checkbox"/> Beton	<input checked="" type="checkbox"/> Mauerwerk	<input type="checkbox"/> Fertigbau	<input type="checkbox"/> Holz
Decken:	<input checked="" type="checkbox"/> Massiv	<input type="checkbox"/> Holz		
Dach:	<input type="checkbox"/> Satteldach	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach	<input type="checkbox"/> Massiv	<input type="checkbox"/> Holz
Dacheindeckung:	<input type="checkbox"/> Ziegel	<input checked="" type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Pappe	<input type="checkbox"/> Folie

### AUSSTATTUNG

Insgesamt:	<input type="checkbox"/> Einfach	<input type="checkbox"/> Durchschnittlich	<input type="checkbox"/> Gut	<input checked="" type="checkbox"/> Sehr gut	
Fenster:	<input type="checkbox"/> Holz	<input checked="" type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> Kunststoff		
Verglasung:	<input type="checkbox"/> Einfach	<input type="checkbox"/> Doppelt	<input checked="" type="checkbox"/> Isolierglas	<input checked="" type="checkbox"/> Rollläden	
Fußböden:	<input checked="" type="checkbox"/> Fliesen	<input type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Textil	<input type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Linoleum
Treppen:	<input checked="" type="checkbox"/> Massiv	<input type="checkbox"/> Holz			
Fliesen:	<input checked="" type="checkbox"/> Teilverfliesung		<input type="checkbox"/> Vollverfliesung		
Heizung:	<input type="checkbox"/> Einzelöfen	<input type="checkbox"/> Zentral	<input type="checkbox"/> Kohle	<input type="checkbox"/> Öl	<input checked="" type="checkbox"/> Gas
WW-Versorgung:	<input type="checkbox"/> Elektro	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Boiler	<input checked="" type="checkbox"/> Zentral	
Solaranlage:	<input type="checkbox"/> Heizung	<input type="checkbox"/> Photovoltaik	<input type="checkbox"/> Warmwasser		
Bauzustand:	<input type="checkbox"/> Schlecht	<input type="checkbox"/> Mittelmäßig	<input type="checkbox"/> Ordentlich	<input checked="" type="checkbox"/> Gut	
Gesamteindruck:	<input type="checkbox"/> Mäßig	<input type="checkbox"/> Zufriedenstellend	<input type="checkbox"/> Gut	<input checked="" type="checkbox"/> Sehr gut	

### GEPLANTE RENOVIERUNG BZW. INSTANDHALTUNG

Aufgrund der regelmäßigen Instandhaltungen und der Modernisierungen in 2021-2025 keine weiteren Maßnahmen erforderlich



## Übersicht Instandhaltungen ab 2014



### AUSZUG INSTANDSETZUNG

- 2014: **Fenstertausch**  
Einbau dreifachverglaster Aluminiumfenster in gesamten Anlage (ohne Dach- und Kellerfenster)
- 2020–2021: **Malerarbeiten** in allen **Hausaufgängen**  
inkl. Treppengeländer & Kellereingangstüren
- 2021–2025: z. T. **Dachteil-, Balkon-, Terrassen und Fassadensanierung**
- 2024: **Modernisierung der Wasserspeier** der südlichen Erker der südlichen Häuser
- 2024: z. T. Austausch der **Zentralsteuerungen** in einzelnen Häusern und Zentraleinheit der Heizstation
- 2024: Erneuerung **Brenner der Heizkessel**
- 2024: z. T. **Kellerfenstertausch**

# WOHNANLAGE IN BERLIN

## OBJEKTAUFNAHMEN



- Durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 79 m<sup>2</sup>  
(Wohnungsgrößen zwischen 58 bis 111 m<sup>2</sup>)
- Kaufpreise ca. 4.250,--€/qm
- Mietpool ca. 11,80€/qm
- Mietrendite ca. 3,33 %



# Impressionen



# Impressionen



# Impressionen



# Impressionen



# Impressionen



**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit**