

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Berlin

Mehrfamilienhaus in Berlin provisionsfrei zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-234736

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.595.000 €**

12207 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1906	Gewerbefläche	98,00 m ²
Grundstücksfläche	853,00 m ²	Gesamtfläche	532,00 m ²
Etagen	3	Garagen	1
Wohnfläche	434,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Soll	50.580
Preis pro m ²	2.998,00 €	Nettomiete Ist	50.580
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	31,53
Zustand	keine Angaben	BK umgelegt	23.940 €
Etage	2. OG	Anzahl Einheiten	6

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives, auf einem Eckgrundstück in Klinkerbauweise errichtetes Mehrfamilienhaus in gefragter Lage. Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2026 rund 950 €/m² und unterstreicht die nachhaltige Wertstabilität des Standorts.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Gaststätte mit Gartennutzung und eine 3 Zimmerwohnung. Im 1. OG befinden sich eine 4 und eine 2 Zimmerwohnung, die beide einen Balkon haben. Eine 2 und eine 3 Zimmerwohnung befinden sich im Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotential, was durch den Käufer zu prüfen ist. Die Dacheindeckung wurde vor einigen Jahren komplett erneuert.

Das Mehrfamilienhaus ist vollvermietet und hatte seit Jahren keinen Leerstand. Die derzeit vereinbarten Netto-Kaltmieten bieten Erhöhungspotential.

Aufgrund seiner Struktur ist das Gebäude grundsätzlich zur Aufteilung geeignet und eröffnet somit interessante Perspektiven für Investoren und Projektentwickler.

Ausstattung

Sämtliche Wohnungen verfügen über Küche und Bad.

Die Zentralheizung (Brenner und Kessel) wurden 2013 erneuert.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße im begehrten Villenviertel von Berlin-Lichterfelde und zählt zu den gefragten sowie repräsentativen Wohnlagen des Bezirks. Das Umfeld ist überwiegend durch wohnwirtschaftliche Nutzung geprägt und zeichnet sich durch eine gewachsene, stabile Nachbarschaft aus, die für nachhaltige Wohnqualität steht.

Das Objekt liegt aktuell nicht im Geltungsbereich eines Milieuschutzgebiets, wodurch sich zusätzliche Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Nutzungskonzepte ergibt. Trotz der angenehmen Mikrolage ist die infrastrukturelle Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten sind bequem fußläufig erreichbar. Bildungseinrichtungen wie das renommierte Goethe-Gymnasium sowie diverse Sport- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den attraktiven Grün- und Erholungsflächen rund um den Teltowkanal, die ganzjährig zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien einladen. Die Kombination aus guter Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	18,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	175,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



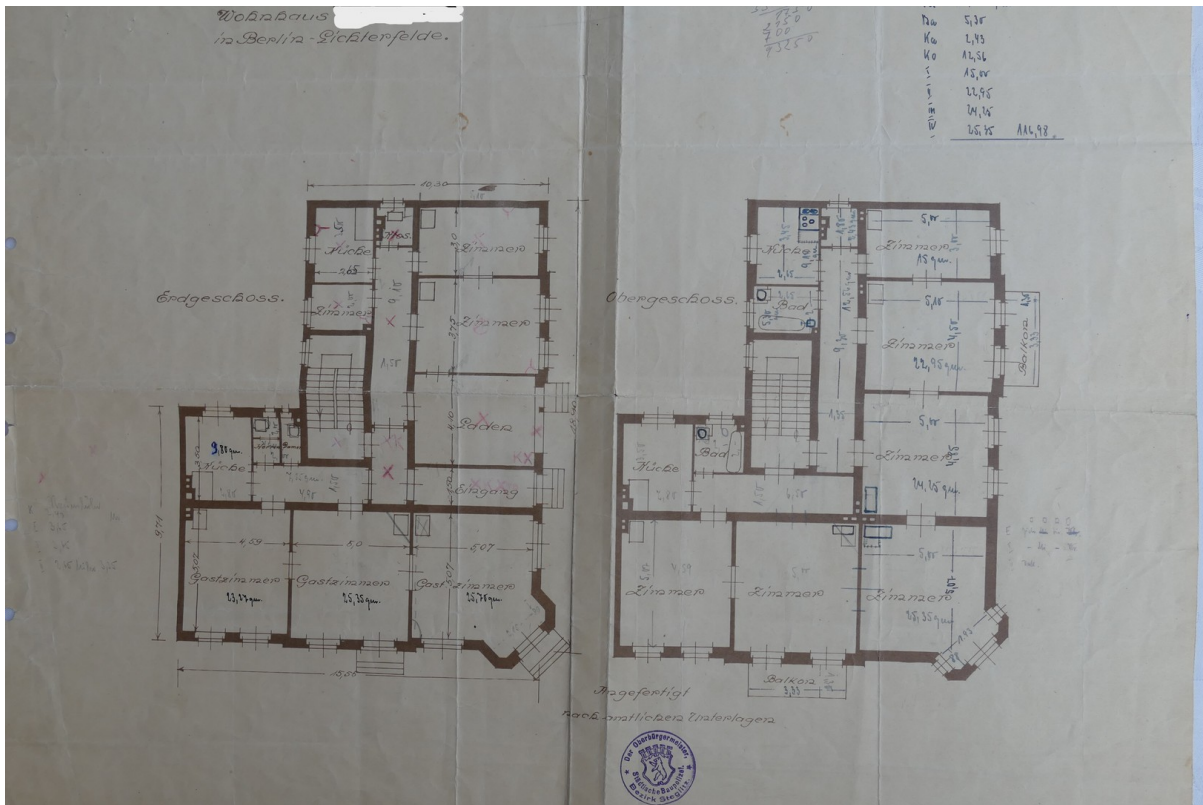
Hauseingang

Exposé - Galerie

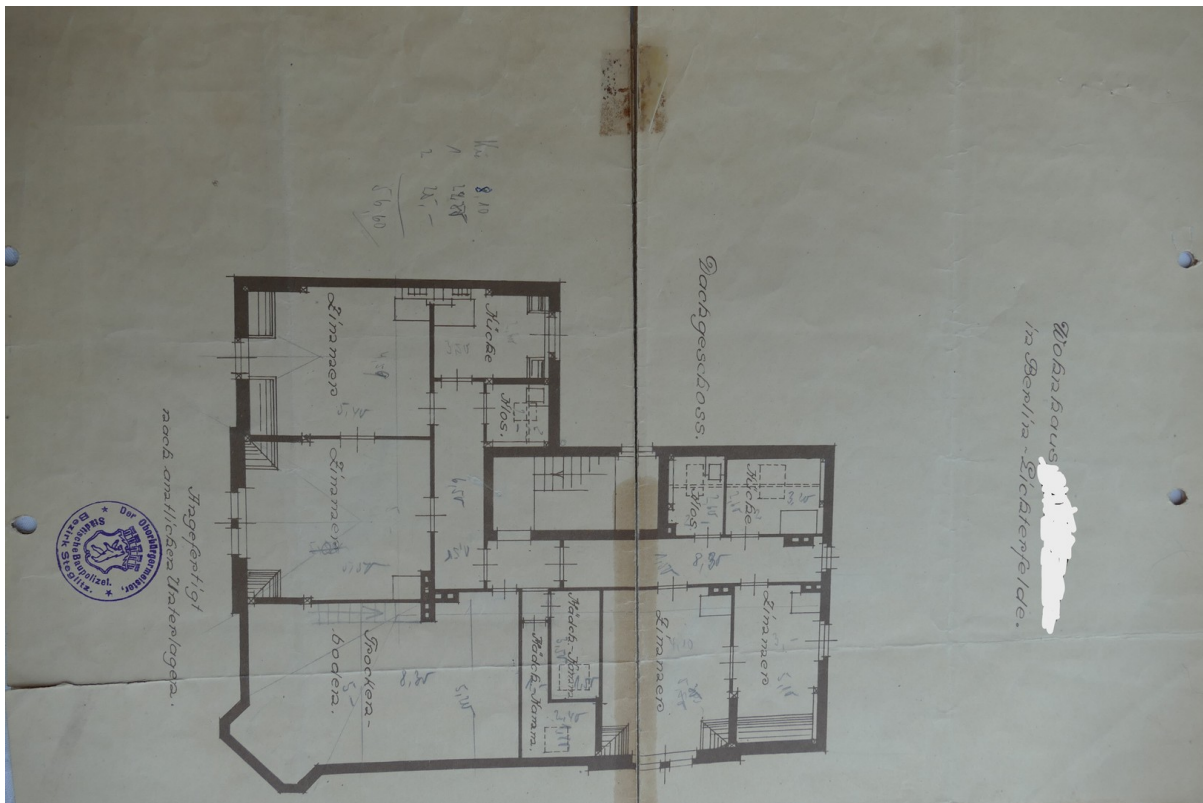


Garage

Exposé - Grundrisse



EG und 1. OG



Dachgeschoss