

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Berlin

**attraktives Wohn - Geschäftshaus, Faktor 17,9 (Soll),  
Spandau 1 A TOPLAGE !!**



Objekt-Nr. OM-431579

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **3.600.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra Meier

13581 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1909	Gewerbefläche	240,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	440,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	1.230,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	990,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	201.500
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	177.700
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	12.500 €
Modernisierung Jahr	2020	Nicht umlegbare BK	2.500 €
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	11

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!! DIREKTVERKAUF AUS PRIVATEM BESTAND DURCH DIE EIGENTÜMERIN !!

!! KEINE MAKLERPROVISION !!

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Wohn- sowie 3 Gewerbeeinheiten. Lage im Milieuschutzgebiet Wilhelmstadt. Kein Denkmalschutz.

Solide Gewerbemieter, langfristige und lukrative Mietverhältnisse mit Wertsicherungsklausel.

Unkomplizierte, verlässliche und erfreulich strukturierte Wohnungsmietverhältnisse. Alle Wohnungen sind hell und sonnig. Altbautypische Elemente und Deckenhöhen bis 3,70 mtr. .

Eine Ausbaureserve befindet sich im Rohbauzustand und kann nach erfolgter Sanierung ohne Beschränkungen marktgerecht vermietet werden (siehe Sollmiete, Faktor dann 17,9).

NKM Ist: 177.700,- Euro. NKM Soll: 201.500,- Euro.

Mehrere Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit wurden hochwertig, vollumfänglich und ohne Rücksicht auf Kosten saniert.

Die weiteren Wohneinheiten befinden sich in überdurchschnittlich gutem, teilsaniertem, renoviertem und gepflegtem Zustand.

Eckhaus mit Hoffläche. Putzschäden an der Hoffassade. Es erfolgten kontinuierlich Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten. Das Investitionsvolumen dafür betrug in den vergangenen zwölf Jahren rund 400.000,- Euro.

In der Vergangenheit erfolgten eine Strangsanierung, der Einbau von hochwertigen Schallschutzisolierfenstern sowie weitere grundsätzliche Sanierungsmaßnahmen .

Sämtliche Gaskombithermen der Wohneinheiten wurden erneuert (Junkers ZWR).

Das Objekt erfordert aufgrund der idealen Anzahl und Strukturierung der Einheiten und Mieterschaft nur geringsten, überschaubaren Verwaltungsaufwand.

## Ausstattung

Die Wohneinheiten sind mit effizienten Schallschutzisolierfenstern, Balkonen und Tageslichtbädern mit Dusche und Badewanne ausgestattet, teilweise auch mit zweitem Bad/WC.

Abgezogene, versiegelte Holzdielenböden, teilweise Fußbodenheizung in Bad und Küche.

Hausflur und Keller befinden sich in gutem, renoviertem Zustand.

Der Hof ist teilweise begrünt.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad

## Sonstiges

Bitte melden Sie sich nur bei ernsthaftem Interesse am Erwerb und erst nach genauer Lektüre und Bewertung der hier zur Verfügung gestellten Informationen.

Eine Rückmeldung und die Bereitstellung weiterführender Informationen kann nur nach Mitteilung Ihrer verifizierten, vollständigen Kontaktdaten erfolgen. Ich danke für Ihr Verständnis.

## Lage

Spandauer 1A Geschäftsstraße - Klosterstraße Spandau -

zwischen Eiscafé Florida und Spandau-Arkaden gelegen.

Hochfrequentierte TOP - Geschäftslage !

Zum Fernbahnhof Spandau, U-Bahnhof Rathaus, an die Havel, entlang der Havelpromenade in die Altstadt - alles in wenigen Minuten und bequem zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Parkplatzsituation in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	142,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

