

Exposé

Ladenlokal in Berlin

Brutto-Rendite 9% p.a. - Einzelhandelsgeschäft im Verkauf



Objekt-Nr. OM-433786

Ladenlokal

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Dreyer

Letteallee 6
13409 Berlin
Berlin
Deutschland

Energieträger	Gas	Gesamtfläche	98,00 m ²
Übernahme	sofort	Neben-/Lagerfläche	49,00 m ²
Zustand	gepflegt	Verkaufsfläche	49,00 m ²
Etage	Erdgeschoss	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine Gewerbeeinheit, die sich über das Erdgeschoss und den Keller erstreckt und im Plan als Einheit Nummer 2 ausgewiesen ist. Die Gesamt-Nutzfläche beträgt laut Mietvertrag circa 93 m², bestehend aus einem Verkaufsraum und einem Lager-/Nebenraum.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt hervorragende 3,24 m. Die Fläche ist funktional aufgeteilt:

- Erdgeschoss (EG): Die Hauptgewerbefläche beträgt 48,94 m². Die Fotos zeigen die aktuelle Nutzung als Verkaufsfläche und Paketannahme.

- Kellergeschoss (KG): Das Untergeschoss bietet zusätzliche Lagerflächen, die im Plan als "Gewerbe Keller" ausgewiesen sind. Hier sind auch die Gasetagenheizung sowie die Toilette (Bad) untergebracht. Die Deckenhöhe im Keller beträgt 2,01 m.

Mietsituation und Vertragsdetails

Die Einheit ist zum Zwecke eines Spätkaufs vermietet.

Der Mietvertrag garantiert eine langfristige Bindung: Die feste Grundmietzeit beträgt fünf (5) Jahre und endet am 31.03.2031. Eine ordentliche Kündigung während dieser Zeit ist ausgeschlossen. Dem Mieter wird ein Optionsrecht zur zweimaligen Verlängerung um je weitere fünf (5) Jahre eingeräumt. Die maximale Gesamtlaufzeit beträgt somit fünfzehn (15) Jahre.

- Es ist eine Brutto-Miete vereinbart (inkl. Betriebsnebenkosten). Die Miete ist durch eine Staffelmiete langfristig gesichert:

1. Periode (Grundmietzeit): monatlich 1.700,00 EUR brutto (01.04.2026 – 31.03.2031)
2. Periode: 1.904,00 EUR brutto (ab 01.04.2031)
3. Periode: 2.132,48 EUR brutto (ab 01.04.2036).

Die zur Sicherung geleistete Kautions beträgt 5.100 EUR.

Investment-Beispiel-Rechnung: Renditepotenzial

Jährliche Bruttomiete (Start): 20.400,00 EUR

Jährliche nicht umlagefähige Kosten: ca. 2.400,00 EUR

bereinigte JNKM: 18.000 EUR

Brutto-Rendite: 9 Prozent

Dieses Investment bietet eine stabile Cashflow-Basis durch einen langfristigen Mietvertrag mit eingebauter Staffelmiete in einer guten Einzelhandelslage.

Die gesamte Immobilie Letteallee 6 steht unter Denkmalschutz. Die Einheit wird derzeit als gut frequentierter Spätkauf genutzt, dessen Betriebszweck (Verkauf von Tabakwaren, alkoholischen und nicht-alkoholischen Getränken sowie Lebensmitteln) als versorgungsrelevant und wirtschaftlich widerstandsfähig gilt.

Möchten Sie mehr erfahren - Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Lage

Das Objekt befindet sich in der Letteallee 6, 13409 Berlin. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Kiezstruktur mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine hervorragende Infrastruktur aus.

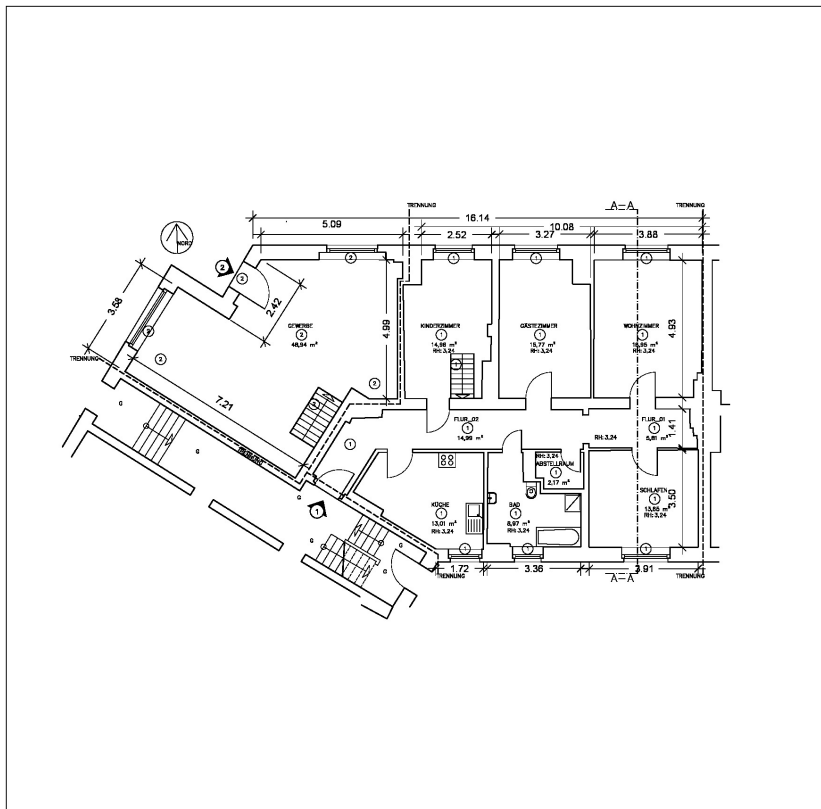
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



ABGESCHLOSSENHEIT

[BAUHERR]
METIS Vermögensverwaltung UG
 Hedemannstr. 13, 10969 Berlin

[PROJEKT]
LETTEALLEE 6
 13409 Berlin

[ENTWURFSVERFASSER]
andreas Boden

[ANMERKUNGEN]									

[INDEX]	D	A	B	C	D	E	F
[ÄNDERUNGEN]							
[DATUM]	[PROJEKT]	[BLATT]	[BLATT]				

Alle Räume sind in Meter!
EG
 DATUM 03.11.2025 MASSSTAB 1:50
 BLATT A3
 [PLAN NR.] **AB 01** [PROJEKT] **lett**
 A|B|C|D|E|F|G|H|I|K|L|M|N|O|P|Q|R|S|T|U