

Exposé

Mehrfamilienhaus in berlin

**Solides Investment in Berlin-Spandau – 19 WE +
Gewerbe | DG-Ausbau möglich**



Objekt-Nr. OM-450894

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.450.000 €**

Ansprechpartner:
Arian Nazemian

13581 berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	865,00 m ²	Gewerbefläche	96,00 m ²
Etagen	5	Gesamtfläche	1.402,00 m ²
Wohnfläche	1.308,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	144.000
Preis pro m ²	1.747,00 €	X-fache Mieteinn.	17,00
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	19

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein klassisches Berliner Altbau-Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Spandau. Das Objekt überzeugt durch seine solide Grundsubstanz, eine stabile Vermietungssituation sowie erhebliches Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude wurde Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und umfasst insgesamt 19 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 1.402 m².

Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. 144.000 €. Eine Wohnung ist aktuell frei geworden und kann bei Neuvermietung unmittelbar auf Marktniveau angepasst werden, wodurch sich die Mieteinnahmen kurzfristig weiter steigern lassen.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial ergibt sich zudem durch den möglichen Dachausbau. Nach vorläufiger Einschätzung besteht Ausbaupotenzial im Dachgeschoss von ca. 160 m² im Vorderhaus sowie ca. 160 m² im Hinterhaus, insgesamt somit ca. 320 m² zusätzliche Fläche. Das vorhandene Mansarddach bietet hierfür eine interessante bauliche Grundlage. Die konkrete Genehmigungsfähigkeit ist käuferseitig baurechtlich zu prüfen.

Zusätzlich bestehen weitere Potenziale durch mögliche Mietanpassungen im Bestand im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie durch eine Optimierung der Gewerbeeinheit.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Kapitalanlage mit stabiler Ertragsbasis, kurzfristigem Mietsteigerungspotenzial und zusätzlicher baulicher Entwicklungsperspektive.

Ausstattung

Zum Verkauf steht ein klassisches Berliner Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Spandau, das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurde und sich in typischer Altbauweise präsentiert. Das Objekt umfasst insgesamt 19 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 1.402 m² und ist vollständig vermietet.

Die Ausstattung entspricht überwiegend einem einfachen bis durchschnittlichen Standard mit typischen Altbaulementen wie Holzdielenböden, teilweise modernisierten Fenstern sowie funktionalen Bädern. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Gasetagenheizungen, während die Gewerbeeinheit mit einer Nachtspeicherheizung ausgestattet ist. Die Warmwasserversorgung erfolgt größtenteils dezentral über Durchlauferhitzer oder Boiler. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem altersgerechten Zustand mit vorhandenem Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 144.000 € p.a., wobei die durchschnittliche Miete unter dem marktüblichen Niveau liegt und somit ein attraktives Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten bietet.

Das Objekt eröffnet Investoren vielfältige Entwicklungsperspektiven, insbesondere durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen, energetische Optimierungen sowie eine mögliche Umstellung auf ein zentrales Heizsystem. Durch die Kombination aus stabiler Vermietung, solider Grundsubstanz und weiterem Wertsteigerungspotenzial stellt diese Immobilie eine interessante Kapitalanlage im wachsenden Berliner Immobilienmarkt dar.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich am Brunsbütteler Damm in gefragter, urbaner Lage von Berlin-Spandau.

Die Umgebung ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern, vielfältiger Infrastruktur sowie sehr guter Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof Spandau in unmittelbarer Nähe).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule,
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

