Berlin

Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Wedding – Altbauensemble mit Potenzial in Top-Lage

Objektnummer: 26343111



KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1264 m^2 • GRUNDSTÜCK: 573 m^2

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26343111
Wohnfläche	ca. 1264 m²
Baujahr	1905

Kaufpreis	2.300.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1449 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 185 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1449 m²

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.04.2027

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	224 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein klassischer Berliner Altbau der Jahrhundertwende, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude. Das gepflegte Ensemble umfasst insgesamt 14 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 1.264 m² sowie 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gewerbefläche von ca. 185 m². Die vermietbare Gesamtfläche beträgt somit 1.449 m².
Das Objekt befindet sich in einem insgesamt guten baulichen Zustand, es besteht kein Instandhaltungsrückstau. Die Wohnungen sind mit Gasetagenheizungen ausgestattet. Eine der Wohnungen mit ca. 148 m² wird frei übergeben und bietet damit sofortige Entwicklungsmöglichkeiten – beispielsweise zur Neuvermietung oder Eigennutzung. Zusätzlich besteht Mieterhöhungspotenzial, wodurch sich die Wirtschaftlichkeit des Objekts nachhaltig steigern lässt. Ein weiterer strategischer Vorteil: Das Dach erscheint ausbaubar, was perspektivisch zusätzliche Wohnfläche schaffen könnte (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).
Das Gebäude befindet sich im Milieuschutzgebiet „Leopoldplatz“.

A classic Berlin building from the turn of the century is for sale, consisting of a front building, side wing and transverse building. The well-maintained ensemble comprises a total of 14 residential units with a living space of approx. 1,264 m² and 2 commercial units with a commercial space of approx. 185 m². The total lettable area is 1,449 m².
The property is in good structural condition overall, with no maintenance backlog. The flats are equipped with gas heating. One of the flats, measuring approx. 148 m², will be handed over vacant, offering immediate development opportunities – for example, for re-letting or owner-occupancy.
In addition, there is potential for rent increases, which could sustainably increase the property's profitability. Another strategic advantage is that the roof appears to be convertible, which could create additional living space in the future (subject to official approvals).
The building is located in the ‘Leopoldplatz’ environmental protection area.

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

Ausstattung und Details

- Klassischer Berliner Altbau der Jahrhundertwende aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude
- Gasetagenheizungen in den Wohnungen
- 2 Gewerbeeinheiten (185 m²)
- 14 Wohnungen (1.264m²)
- eine Wohnung (148 m² wird frei übergeben)
- vermietbare Fläche insgesamt 1.449 m²
- Mieterhöhungspotential
- insgesamt guter Zustand und kein Instandhaltungsrückstau
- Dach wahrscheinlich ausbaubar (vorbehaltlich Prüfung)
- Milieuschutzgebiet "Leopoldplatz"
- JNKM IST 80.347,08 €
- JNKM SOLL 106.579,20 €
- Kaufpreis pro m² vermietbare Fläche 1.587,30 €
- Kaufpreisfaktor IST 28,63
- Kaufpreisfaktor SOLL 21,58
- A classic turn-of-the-century Berlin building comprising a front block, side wings and a transverse block
- Gas-fired individual heating systems in the flats
- 2 commercial units (185 m²)
- 14 flats (1,264 m²)
- One flat (148 m²) will be handed over vacant
- Total lettable area: 1,449 m²
- Potential for rent increases
- Generally in good condition with no maintenance backlog
- Roof likely suitable for conversion (subject to inspection)
- ‘Leopoldplatz’ protected neighbourhood
- Actual JNKM: €80,347.08
- Target JNKM: €106,579.20
- Purchase price per m² of lettable area: €1,587.30
- Actual purchase price factor: 28.63
- Target purchase price factor: 21.58

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im lebendigen Berliner Stadtteil Wedding, nur wenige Schritte vom Leopoldplatz entfernt. Die Lage zählt zu den gefragtesten Quartieren des Bezirks und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kurze Wege zu ÖPNV (U6, U9, zahlreiche Buslinien) sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität.
Cafés, Restaurants, Wochenmarkt und Grünflächen wie der Schillerpark sind schnell erreichbar. Das Umfeld ist urban, dynamisch und profitiert weiterhin deutlich von der positiven Quartiersentwicklung der vergangenen Jahre.
Insgesamt also eine zentrale, gut angebundene und zugleich nachbarschaftlich geprägte Wohnlage, die sowohl für Familien als auch für Singles und Paare ideal ist.

The property is located in Berlin's lively Wedding district, just a few steps away from Leopoldplatz. The location is one of the most sought-after areas in the district and offers excellent infrastructure, a wide range of shopping opportunities, short distances to public transport (U6, U9, numerous bus lines) and a high quality of living.
Cafés, restaurants, weekly markets and green spaces such as Schillerpark are within easy reach. The environment is urban, dynamic and continues to benefit significantly from the positive development of the neighbourhood in recent years.
All in all, this is a central, well-connected and neighbourhood-oriented residential area that is ideal for families as well as singles and couples.

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHEGESETZ
Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin
Tel.: +49 30 - 49 95 04 00
E-Mail: commercial.berlin@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com