Berlin / Neukölln

Wohn- und Geschäftshaus im gefragten Schillerkiez

Objektnummer: 26343137



KAUFPREIS: 3.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 972.13 m² • GRUNDSTÜCK: 884 m²

Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

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

Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

Auf einen Blick

Objektnummer	26343137
Wohnfläche	ca. 972.13 m²
Baujahr	1900

Kaufpreis	3.750.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 2161 m²
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Gewerbefläche	ca. 1189.56 m²
Vermietbare Fläche	ca. 2161 m²

Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

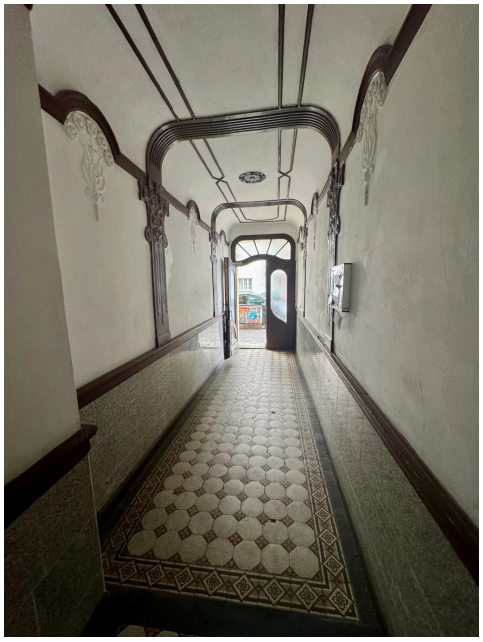
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.07.2033

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	139.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

Die Immobilie

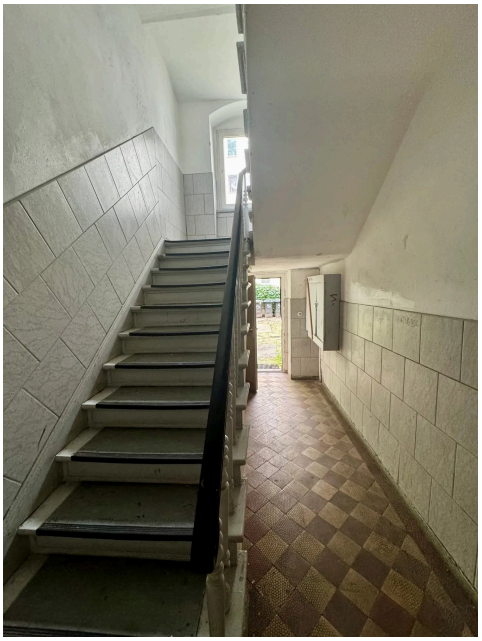




Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

Die Immobilie





Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

Die Immobilie



Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit, errichtet um 1900. Das Gebäude umfasst insgesamt 24 Einheiten, bestehend aus 18 Wohneinheiten sowie 6 Gewerbeeinheiten, die sich auf fünf Vollgeschosse verteilen.

Das Dachgeschoss wurde bereits zu Wohnzwecken ausgebaut. Die dort befindliche, ca. 64 m² große Wohnung ist derzeit vermietet. Da der Ausbau ohne baurechtliche Genehmigung erfolgte, sind weder Wohnfläche noch hieraus erzielte Mieteinnahme in der Flächenaufstellung bzw. den ausgewiesenen Erträgen berücksichtigt. Daher ergibt sich gegebenenfalls zusätzliches Entwicklungspotenzial im Rahmen einer baurechtlichen Prüfung.

Die Erschließung erfolgt über drei separate Treppenhäuser. Ergänzend ist ein stillgelegter Lastenaufzug vorhanden, welcher bei Bedarf in zukünftige Nutzungskonzepte einbezogen werden könnte.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist eine ca. 208 m² große Einheit im 4. Obergeschoss, die bislang durch die Eigentümer genutzt wurde und bezugsfrei übergeben wird. Die großzügige Fläche eröffnet vielfältige Perspektiven – sowohl für eine Eigennutzung als auch für eine Neuvermietung oder Umstrukturierung.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 34 m² bis ca. 140 m². Die Gewerbeeinheiten liegen zwischen ca. 30 m² und ca. 215 m² und bieten damit einen ausgewogenen Mix.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung und Warmwasser wird über Durchlauferhitzer in den Einheiten bereitgestellt.

Der Zustand des Gebäudes ist als sanierungsbedürftig zu bewerten und insbesondere im Hinblick auf energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie die technische und optische Aufwertung bietet die Immobilie erhebliches Wertschöpfungs- und Entwicklungspotenzial für langfristig orientierte Investoren.

Das Objekt befindet sich im Milieuschutzgebiet „Schillerpromenade“, einem etablierten innerstädtischen Wohnquartier mit nachhaltiger Nachfrage und attraktiven Vermietungsbedingungen.

Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

Ausstattung und Details

- Wohn- und Geschäftshaus
- Lage im Milieuschutzgebiet "Schillerkiez"
- Grundstücksfläche: ca. 884,00 m²
- Wohnfläche: ca. 972,13 m²
- Gewerbefläche: ca. 1.189,56,00 m²
- Gesamt vermietbare Fläche: ca. 2.161,69 m²
- Jahresnettokaltmiete IST ca. 170.184,36 €
- Jahresnettokaltmiete SOLL ca. 195.144,36 €
- Kaufpreis pro m² 1.734,75 €
- 18 Wohnungen vermietet
- 6 Gewerbeeinheiten, davon 1 frei
- Instandhaltungsrückstau
- Ölzentralheizung mit Durchlauferhitzern

Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im beliebten Schillerkiez in Berlin-Neukölln. Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Umgebung aus. Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Läden sowie einige beliebte Wochenmärkte sind fußläufig erreichbar. Die U-Bahnstationen Boddinstraße, Hermannplatz und Rathaus Neukölln bieten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch Grünflächen wie der Volkspark Hasenheide und das Tempelhofer Feld befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

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 Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- 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: 26343137 - 12049 Berlin / Neukölln

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