Berlin

Wohn- und Geschäftshaus mit freier Ladenfläche und Wohnung in Berlin-Westend

Objektnummer: 26343199



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 408.71 m^2 • GRUNDSTÜCK: 239 m^2

Objektnummer: 26343199 - 14059 Berlin

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

Objektnummer: 26343199 - 14059 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26343199
Wohnfläche	ca. 408.71 m²
Baujahr	1900

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 488 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 80 m²
Vermietbare Fläche	ca. 488 m²

Objektnummer: 26343199 - 14059 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	19.04.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	135.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26343199 - 14059 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26343199 - 14059 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 26343199 - 14059 Berlin

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus der Zeit um 1910 auf einem ca. 239 m² großen Grundstück. Das Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert.

Die Gesamtwohn-/Nutzfläche beträgt ca. 488,71 m². Im Haus befinden sich 6 vermietete Wohnungen sowie eine derzeit leerstehende Einheit mit insgesamt ca. 160,59 m². Diese umfasst eine Wohnung im 1. Obergeschoss sowie eine ca. 80 m² große Ladenfläche im Erdgeschoss, die aktuell über eine Wendeltreppe miteinander verbunden sind und perspektivisch wieder geteilt werden könnten.

Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 2.806,73 € monatlich bzw. 33.680,76 € jährlich. Die derzeit leerstehende Einheit ist hierbei nicht berücksichtigt und nach der Vermietung dieser ergibt sich eine Nettokaltmiete von ca. 4.863,46 € monatlich bzw. ca. 58.361,52 € jährlich.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand. Das Treppenhaus verfügt über historische Holzgeländer, bauzeittypische Details und Stuckelemente im Eingangsbereich. Die überwiegende Zahl der Fenster wurde bereits durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt; teilweise sind historische Kastenfenster erhalten.

Das Dachgeschoss ist überwiegend nicht ausgebaut. Ein kleiner Teilbereich wird als Gästebereich genutzt und verfügt über ein separates WC. Die vorhandene Dachkonstruktion ist im übrigen Bereich teilweise offen sichtbar. Ein möglicher Ausbau ist unter Berücksichtigung der geltenden baurechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme, die Heizstation befindet sich im Keller.

Objektnummer: 26343199 - 14059 Berlin

Ausstattung und Details

ca. 488,71 m² Wohnfläche
ca. 239 m² Grundstück
6 vermietete Wohnungen
leerstehende Einheit mit ca. 160,59 m² davon ca. 80 m² Ladenfläche
aktuelle Mieteinnahmen: ca. 33.680,76 € p.a.
kurzfristig erzielbare Mieteinahmen ca. 58.361,52 € p.a.
Dachgeschoss überwiegend nicht ausgebaut
gepflegter Altbau mit historischen Details
überwiegend erneuerte Fenster
Fernwärme
vollständig unterkellert

Objektnummer: 26343199 - 14059 Berlin

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Berliner Ortsteil Westend, einem Teil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Lage verbindet die gewachsene Berliner Stadtstruktur mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen und einer vielseitigen Infrastruktur.

Über den Spandauer Damm sowie die weiterführenden Verkehrsachsen sind sowohl die City-West als auch die westlichen und nördlichen Stadtbereiche gut erreichbar. Auch die Autobahn A100 ist über mehrere Anschlussstellen im Bereich Charlottenburg angebunden.

Für die öffentliche Mobilität befindet sich eine Bushaltestelle in kurzer Entfernung. Der S-Bahnhof Westend ist etwa 500 m entfernt und bietet Anschluss an das Berliner S-Bahn-Netz.

Im näheren Umfeld stehen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und medizinische Einrichtungen, zur Verfügung. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im weiteren Umfeld.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu den weitläufigen Grün- und Erholungsbereichen im Westen Charlottenburgs. Der Bereich um Westend bietet verschiedene Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung. Auch die Spree sowie der Schlossbereich Charlottenburg sind aus der näheren Umgebung erreichbar.

Gleichzeitig profitiert der Standort von der Nähe zu wichtigen Berliner Einrichtungen und Ausflugszielen wie dem Schloss Charlottenburg, dem Messegelände und dem Bereich rund um den Berliner Funkturm. Damit bietet die Lage eine interessante Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem vielfältigen Freizeitangebot.

Insgesamt handelt es sich um eine etablierte Berliner Lage mit guter Anbindung, vielseitiger Infrastruktur und kurzen Wegen zu den zentralen Bereichen der City-West.

Objektnummer: 26343199 - 14059 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: 26343199 - 14059 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