Berlin

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 2 bezugsfreien Wohnungen und Garagen

Objektnummer: 26343210



KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 799.11 m^2 • **GRUNDSTÜCK:** 780 m^2

Objektnummer: 26343210 - 12051 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26343210 - 12051 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26343210
Wohnfläche	ca. 799.11 m²

Kaufpreis	1.700.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7.14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 799 m²
Vermietbare Fläche	ca. 799 m²

Objektnummer: 26343210 - 12051 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 26343210 - 12051 Berlin

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in Berlin Neukölln.
Die Immobilie wurde ca. 1966 errichtet und umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 799,11 m² auf einem ca. 780 m² großen Grundstück.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten und größtenteils sanierten Zustand. Von den insgesamt 12 Wohneinheiten sind derzeit 10 vermietet. Zwei Wohnungen sind bereits saniert, stehen aktuell leer und bieten die Möglichkeit einer Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen.

Neun der insgesamt zwölf Wohnungen wurden bereits saniert. Die Wohnungen verfügen über großzügige Balkone mit jeweils mehr als 4 m² Fläche und überzeugen durch marktgerechte Grundrisse.

Auch in den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Aluminium-Haustüranlage und der Hausbriefkastenanlage sowie der Einbau einer Video-Gegensprechanlage. Sämtliche Fenster wurden durch Kunststofffenster ersetzt. Im Jahr 2026 wurde zudem ein neuer Personenaufzug installiert, für den Investitionen in Höhe von ca. 70.000 € erfolgten.

Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige Ölzentralheizung aus dem Jahr 2004.

Ein weiteres attraktives Merkmal der Immobilie ist das vorhandene Stellplatzangebot. Neben sechs vermieteten Garagenstellplätzen und einem vermieteten Außenstellplatz stehen drei weitere Außenstellplätze zur Verfügung und sind derzeit unvermietet.

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 72.267,84 € (IST). Bei vollständiger Vermietung und Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials wird eine Jahresnettokaltmiete von ca. 89.550,48 € (SOLL) angestrebt.

Insbesondere die beiden strategisch leerstehenden Wohnungen bieten attraktive Möglichkeiten zur weiteren Ertragsoptimierung. Darüber hinaus besteht weiteres Mietsteigerungspotenzial innerhalb der bestehenden Mietverhältnisse, vorbehaltlich der jeweils geltenden gesetzlichen und mietvertraglichen Rahmenbedingungen.

Objektnummer: 26343210 - 12051 Berlin

Ausstattung und Details

Milieuschutzgebiet „Silbersteinstraße/Glasower Straße“
12 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 799,11 m² Wohnfläche
2 strategisch leerstehende Wohnungen nach Sanierung
Grundstück ca. 780 m²
Jahresnettokaltmiete IST 72.267,84 €
Jahresnettokaltmiete SOLL 89.550,48 €
6 Garagen
4 Außenstellplätze, davon 3 unvermietet
9 bereits sanierte Wohnungen (Elektrik, Einbauküchen mit Fliesen, Bäder mit Duschen, Hochwertige Böden und Fliesen, Wände gespachtelt)
Großzügige Balkone mit jeweils mehr als 4 m²
Marktgerechte Wohnungsgrundrisse
Neuer Aufzug aus dem Jahr 2026 (Investitionsvolumen ca. 70.000 €)
neue Kunststofffenster im gesamten Gebäude
Aluminium-Haustüranlage (2020)
Aluminium-Hausbriefkastenanlage (2020)
Video-Gegensprechanlage
Ölzentralheizung (Baujahr 2004)
6 Garagenstellplätze
4 Außenstellplätze

Objektnummer: 26343210 - 12051 Berlin

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Berliner Bezirk Neukölln, einem urban geprägten und lebendigen Wohnstandort im Süden der Hauptstadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnbebauung, eine vielfältige Bevölkerungsstruktur sowie eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf aus.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie gastronomische Angebote. Insbesondere entlang der Hermannstraße und der Karl-Marx-Straße finden sich vielfältige Geschäfte und Dienstleistungsangebote, die eine komfortable Nahversorgung gewährleisten.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Der S- und U-Bahnhof Hermannstraße mit Anschluss an die Ringbahn (S41/S42) sowie die U-Bahn-Linie U8 ist gut erreichbar. Ergänzend stehen verschiedene Busverbindungen zur Verfügung. Dadurch sind sowohl die Berliner Innenstadt als auch weitere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar.

Für den Individualverkehr bietet die Lage ebenfalls eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die nahe gelegene Stadtautobahn A100 ermöglicht eine zügige Verbindung in andere Berliner Bezirke sowie in das Berliner Umland.

Ein besonderer Freizeitwert ergibt sich durch die Nähe zum Tempelhofer Feld, das mit seinen weitläufigen Grün- und Freiflächen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung bietet. Auch weitere Grünanlagen und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld.

Die Immobilie liegt innerhalb des Milieuschutzgebiets „Silbersteinstraße/Glasower Straße“.

Insgesamt bietet der Standort eine Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und stellt damit einen etablierten Wohnstandort innerhalb des Berliner Bezirks Neukölln dar.

Objektnummer: 26343210 - 12051 Berlin

Weitere Informationen

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 oder MIETVERTRAGES 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: 26343210 - 12051 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