

Berlin

# Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Neukölln

Objektnummer: 25343187



KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 666,08 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 426 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25343187 - 12347 Berlin

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

Objektnummer: 25343187 - 12347 Berlin

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25343187                  |
| Wohnfläche   | ca. 666,08 m <sup>2</sup> |
| Baujahr      | 1930                      |

|                    |                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 1.650.000 EUR                                                      |
| Provision          | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Gesamtfläche       | ca. 808 m <sup>2</sup>                                             |
| Gewerbefläche      | ca. 142 m <sup>2</sup>                                             |
| Vermietbare Fläche | ca. 808 m <sup>2</sup>                                             |

Objektnummer: 25343187 - 12347 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 26.07.2033 | Endenergieverbrauch         | 118.70 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1930           |



Objektnummer: 25343187 - 12347 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25343187 - 12347 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25343187 - 12347 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25343187 - 12347 Berlin

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage von Berlin Neukölln/Britz.

Die Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen und präsentiert sich als Investition mit solidem Mietertragspotenzial.

Das Grundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 426,00 m<sup>2</sup> und bietet eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 808,08 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in ca. 666,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche (11 Wohnungen, davon 1 derzeit frei) und ca. 142,00 m<sup>2</sup> Gewerbefläche (2 Gewerbeeinheiten).

A residential and commercial property in an attractive location in Berlin Neukölln/Britz is for sale.

The property, which is in need of refurbishment, offers an excellent combination of residential and commercial space and presents itself as an investment with solid rental income potential.

The property extends over a total area of approx. 426.00 m<sup>2</sup> and offers a lettable area totalling approx. 808.08 m<sup>2</sup>, divided into approx. 666.08 m<sup>2</sup> of living space (11 flats, 1 of which is currently vacant) and approx. 142.00 m<sup>2</sup> of commercial space (2 commercial units).



Objektnummer: 25343187 - 12347 Berlin

## Ausstattung und Details

- Wohn- und Geschäftshaus
- Lage im Milieuschutzgebiet "Germaniapromenade"
- Grundstücksfläche: ca. 426,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 666,08 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 142,00 m<sup>2</sup>
- Gesamt vermietbare Fläche: ca. 808,08 m<sup>2</sup>
- Jahresnettokaltmiete IST ca. 80.977,32 €
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 2.041,88 €
- 11 Wohnungen, davon 1 frei bzw. in Sanierung
- 2 Gewerbeeinheiten vermietet
- Instandhaltungsrückstau
- Gaszentralheizung
- Residential and commercial building
- Located in the 'Germaniapromenade' neighbourhood conservation area
- Plot area: approx. 426.00 m<sup>2</sup>
- Living space: approx. 666.08 m<sup>2</sup>
- Commercial space: approx. 142.00 m<sup>2</sup>
- Total rentable area: approx. 808.08 m<sup>2</sup>
- Annual net cold rent ACTUAL approx. € 80,977.32
- Purchase price per m<sup>2</sup> € 2,041.88
- 11 flats, of which 1 vacant or under renovation
- 2 commercial units let
- Maintenance backlog
- Gas central heating

Objektnummer: 25343187 - 12347 Berlin

## Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Berliner Bezirk Neukölln/Britz, innerhalb des Milieuschutzgebiets "Germaniapromenade". Dieses Gebiet bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomischen und kulturellen Angeboten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, wodurch die Innenstadt und weitere wichtige Knotenpunkte schnell erreichbar sind.

The residential and commercial building is located in the Berlin district of Neukölln/Britz, within the 'Germaniapromenade' neighbourhood conservation area. This area offers an excellent infrastructure with a wide range of shopping facilities, schools, kindergartens and gastronomic and cultural offerings. The public transport connections are excellent, meaning that the city centre and other important hubs can be reached quickly.

Objektnummer: 25343187 - 12347 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 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: 25343187 - 12347 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](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)