

Berlin

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

*Objektnummer: 26343111*



**KAUFPREIS: 2.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.264 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 573 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

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

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	26343111	Kaufpreis	2.600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 1.264 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baujahr	1905	Gesamtfläche	ca. 1.449 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 185 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1449 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26343111 - 13347 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.04.2027

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	224.00 kWh/m <sup>2</sup> a
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 m<sup>2</sup> sowie 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gewerbefläche von ca. 185 m<sup>2</sup>. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt somit 1.449 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> and 2 commercial units with a commercial space of approx. 185 m<sup>2</sup>. The total lettable area is 1,449 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>)
- 14 Wohnungen (1.264m<sup>2</sup>)
- eine Wohnung (148 m<sup>2</sup> wird frei übergeben)
- vermietbare Fläche insgesamt 1.449 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche 1.794,34 €
- Kaufpreisfaktor IST 32,36
- Kaufpreisfaktor SOLL 24,40
- Classic Berlin building from the turn of the century, consisting of a front building, side wing and transverse building
- Gas heating in the flats
- 2 commercial units (185 m<sup>2</sup>)
- 14 flats (1,264 m<sup>2</sup>)
- One flat (148 m<sup>2</sup>) will be handed over vacant
- Total lettable area 1,449 m<sup>2</sup>
- Potential for rent increases
- Overall in good condition with no maintenance backlog
- Roof likely to be convertible (subject to inspection)
- Leopoldplatz environmental protection area
- JNKM ACTUAL €80,347.08
- JNKM TARGET €106,579.20
- Purchase price per m<sup>2</sup> of lettable space €1,794.34
- Purchase price factor ACTUAL 32.36
- Purchase price factor TARGET 24.40

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

## 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 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](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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