



**10711 Berlin**

# Hinterhaus Nähe Ku' Damm! Kauf mit Rückvermietung



**399.000 €**

Kaufpreis

**61,93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

## Zustand

Baujahr	1920
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

## Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Hausgeld	281,47 €
Aussen-Courtage	Die

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.09.2034
Baujahr (Haus)	1920
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100.00
Primär-Energieträger	FERN



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befuerung

befuerung.waermelieferung 1

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\* Top Lage: Hinterhaus und fußläufig zum Ku' Damm

\*\* Bus- und S-Bahn Halensee fußläufig

\*\* Gut gepflegte Anlage mit ca. EUR 358.695,30 Rücklage (Stand 31.12.2024)

\*\* Warmwasser über Strom - ideal für die Abrechnung

\*\* Süd - Loggia in den Innenhof



## Beschreibung

Diese ca. 61,93 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich im geschützten Hinterhaus einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1920.

Die Anlage umfasst insgesamt 28 Wohneinheiten und liegt ruhig, zugleich aber äußerst zentral im Berliner Stadtteil Charlottenburg-Wilmersdorf, nur wenige Minuten vom Kurfürstendamm entfernt.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss, den ursprünglichen Parkettboden sowie die nach Süden ausgerichtete Loggia. Die Lage im Hinterhaus sorgt für ein angenehm abgeschirmtes Wohngefühl inmitten der Großstadt.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, das Warmwasser wird elektrisch aufbereitet. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft, mit dem ein unbefristeter Mietvertrag für die Eigentümer abgeschlossen wird. Für die Dauer des Mietverhältnisses ist eine Selbstnutzung und auch eine Eigenbedarfskündigung des Käufers ausgeschlossen mit Weitergabeverpflichtung. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein, damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Der Eigentümer ist 87 (Er) Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 399.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.300,- €. Das Wohngeld beträgt derzeit 281,47 € inkl. Rücklage.

## Lage

### Makrolage

Die Metropole Berlin hat ca. 3,7 Mio. Einwohner und gilt als Weltstadt der Kultur, Politik, Medien, und Wissenschaften. Berlin ist ein wichtiger europäischer Verkehrsknotenpunkt und eine der meistbesuchten Städte des Kontinents. Berlin und Umgebung ist eine der wasserreichsten Regionen Deutschlands. Berlin wird durchflossen von der Spree, der Havel und der Panke, welche die zahlreichen Seen in und rund um Berlin bilden. Die Seen werden hauptsächlich als Naherholungsgebiete genutzt. Mehrere Wälder, sowie großzügige Parkanlagen sind über die Stadt verbreitet.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen von Charlottenburg-Wilmersdorf, einer der begehrtesten Wohnlagen im westlichen Berlin. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativer Altbauarchitektur, gepflegten Stadtvillen und einer gewachsenen Nachbarschaft mit bürgerlich-elegantem Charakter.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter auch die charmante Westfälische Straße mit ihren individuellen Fachgeschäften. Der Kurfürstendamm, eine der renommiertesten Einkaufsstraßen Europas, ist ebenfalls schnell erreichbar.



## Sonstige Angaben

### WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



**qiv**  
GmbH  
Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich









