



13437 Berlin / Wittenau

Saniertes ERH in guter Lage!



630.000 €

Kaufpreis

114,35 m²

Wohnfläche

336 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114,35 m ²
Nutzfläche	85 m ²
Grundstücksfläche	336 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	630.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.08.2035
Baujahr (Haus)	1925
Energieverbrauchskennwert	110.90
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1925
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Krüppelwalmdach	✓
-----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** TOP gepflegte Immobilie

Umfangreiche Modernisierungen innerhalb der letzten 20 Jahre, z.B.:

** 2024 Dach inkl. Isolierung und Verrohrungen

** 2015 Gas-Brennwert-Therme

** 2011 Kunststofffenster im gesamten Haus

** 2009 Küche und Bad komplett erneuert inkl. Elektrik

** Top Vermietungsmöglichkeiten durch separates Gewerbe möglich

** Umnutzung Gewerbe zu privat ebenfalls möglich



Beschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus wurde 1925 erbaut. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 336 m² und die Wohnfläche ca. 114,35 m². Zuzüglich sind ca. 50 m² im Anbau gewerblich vermietet. Diese Räume können jederzeit durch eine zurzeit verkleidete Verbindungstür wieder zu Wohnzwecken integriert werden.

Das Haus besteht aus Erdgeschoss, Ober – und Dachgeschoss und ist unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer und das geräumige Bad mit großer Badewanne und Dusche. Im ersten Stock blickt man vom Schlafzimmer mit zwei großen Fenstern auf den Garten. Die Küche, ein weiteres Zimmer, und eine kleine Toilette grenzen an.

Das gemütliche ca. 8 m lange Dachgeschoss mit Holzboden und Fenstern zur Straße und zum Garten lädt zum Entspannen ein. Eine Terrasse mit ca. 13 m² und der kleine aber feine Garten bieten Möglichkeiten zum Grillen und Relaxen.

Vom Garten erreicht man einen Abstellraum für Gartenliegen, Rasenmäher usw. Auch hier existiert die Möglichkeit, später den Zugang zum jetzigen Gewerberaum wieder zu öffnen. Vor dem Haus befinden sich vier PKW-Stellplätze.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein Auszug der Mieter kann möglich sein – damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch die Verkäufer. Die Eigentümer sind 70 (Sie) und 76 (Er) Jahre alt.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 2.100,00 € netto kalt zzgl. Betriebskosten.

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. Zudem ist die Hauptstadt und dessen Umgebung 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

Wittenau ist ein Ortsteil im Bezirk Reinickendorf und durch die Linie U8 an das Berliner U-Bahn-Netz und mit der S1, S25 und S85 an das S-Bahn-Netz angeschlossen, sowie durch zahlreiche Busverbindungen. Mit dem historischen Ortskern um die Dorfkirche von 1482 sind heute eher der Ernst-Reuter-Saal als Veranstaltungsort bekannt sowie das Rathaus Reinickendorf und das Staatsarchiv, welches die Geschichte Berlins aufarbeitet.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?



Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine 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.



giv
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



















