

13437 Berlin

Saniertes REH in guter Lage! Zusätzliche Gewerbe-Miete on top!



Kaufpreis
549.000 €

Wohnfläche
164,35 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

089-33995-0
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	35 m ²
Wohnfläche	164,35 m ²
separate WCs	1
Zimmer	7
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	336 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen Laminat Teppich
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Krüppelwalmdach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd- Westen

Zustand

Baujahr	1925
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT
Energieverbrauchskennwert	110.90

Objekt-Titel

Saniertes REH in guter Lage! Zusätzliche Gewerbe-Miete on top!

Ausstattungs-Beschreibung

** TOP gepflegte Immobilie

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

.....
Online-ID:
RQRPHNAZ
.....

Objekt-Nr.:
HpR-HH--GD061-
PhTr
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- ** 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

Lage-Beschreibung

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 und Fahrradwege, z.B. von der Haustür bis ins Brandenburger Umland oder zum Tegeler See. Ein Krankenhaus mit Unfallabteilung und Notaufnahme ist nur fünf Autominuten entfernt. Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Baumärkte sind fußläufig erreichbar.

Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus wurde 1925 erbaut. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 336 m² und die Wohnfläche ca. 164 m², von denen zur Zeit 50 m² gewerblich genutzt werden. 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.

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.

Impressionen



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



