



BERLIN  
BRANDENBURG  
IMMOBILIEN

Immobilienexposé  
**WUNDERSCHÖNER ALTBAU MIT 20  
EINHEITEN NAHE REGIERUNGSVIERTEL**

Objekt-Nr.:  
148482



## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

WUNDERSCHÖNER ALTBAU MIT 20 EINHEITEN NAHE REGIERUNGSVIERTEL

**Kaufpreis**  
4.500.000 €

148482	1.096 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>	1.280 m <sup>2</sup>	1910
Objekt	Wohnfläche (ca.)	Grundstück (ca.)	Gesamtfläche (ca.)	Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	4.500.000 €
	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.580 €
	Mieteinnahmen (Ist)	109.160 €
<b>Käuferprovision</b>	7,14 %	

## Die Immobilie

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	1.096 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche (ca.)	1.280 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	492 m <sup>2</sup>
	vermietbare Fläche (ca.)	1.257 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Wohneinheiten	18
	Anzahl Gewerbeeinheiten	2
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1910
	Zustand	gepflegt

## Beschreibung

- Altbau Baujahr ca. 1910, teilweise Stuckfassade
- 2,5% Rendite - 18 WE / 2 GE
- Sanierung 1991, 2015/16
- Vorderhaus, Seitenflügel, EG - 4.OG und ausgebautes Dach
- 1991 komplette Sanierung und Modernisierung
- 2015 Sanierung der Dachbalkone, 2016 Renovierung der Treppenhäuser
- das Objekt ist nicht aufgeteilt
- voll vermietet

## Ausstattung

- 18 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten (Physiotherapie und Raumausstatter)
- 2011, 2015 Komplettausbau jeweils einer Wohnung, alle Wohnungen sind in sehr gutem Zustand
- Altbaustilelemente wie Stuckelemente, Holztüren
- gärtnerisch gestalteter Innenhof, mit kleinem Teich und Brücke

- Dachwohnungen teilweise ausgestattet mit Marmorfliesen
- im Seitenflügel kann ein Microapartment ca. 23 m<sup>2</sup> ohne großen Aufwand ausgebaut werden; Versorgungsleitungen liegen an
- ein neuer Warmwasserbehälter wurde eingebaut

## Lage

- Milieuschutzgebiet Birkenstraße
- nahe Fritz-Schloss-Park (Poststadion, Vabali Spa)
- sehr gute Infrastruktur
- unweit Amtsgericht Tiergarten
- nahe MOA Bogen und Schultheiss Quartier
- Bus 123, M27
- ordentliche Verkehrsanbindung

## Sonstiges

Die Provision in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises (inkl. USt.) wird vom Käufer getragen und ist verdient und zahlbar an die BBI Immobilien GmbH bei Kaufvertragsabschluss. Alle

Angaben nach Auskunft des Eigentümers. Angaben ohne Gewähr. Irrtum vorbehalten! Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei einer Weitergabe an Dritte haftet der Angebotsempfänger für die Provision.

### WAS IST IHRE IMMOBILE WIRKLICH WERT?

Wir bieten eine kostenlose Einschätzung Ihrer eigenen Immobilie durch unsere Experten.

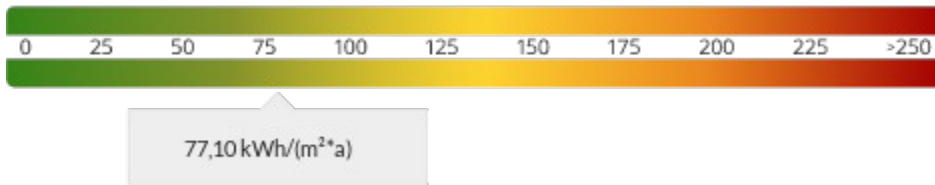
Auf Wunsch sorgen wir für einen seriösen und zeitnahen Verkauf.

Sie erreichen uns auch am Wochenende unter: 030-3277340.

Unser Büro am Kurfürstendamm ist 7 Tage in der Woche für Sie geöffnet.

Weitere interessante, sowohl provisionspflichtige als auch provisionsfreie Angebote von Bauträgern, von Eigentumswohnungen über Einfamilienhäuser und Villen (Nutzung privat und gewerblich) bis hin zu renditeträchtigen Miethäusern für Investoren finden Sie unter [www.bbi-immobilien.de](http://www.bbi-immobilien.de)

## Energieverbrauchsausweis



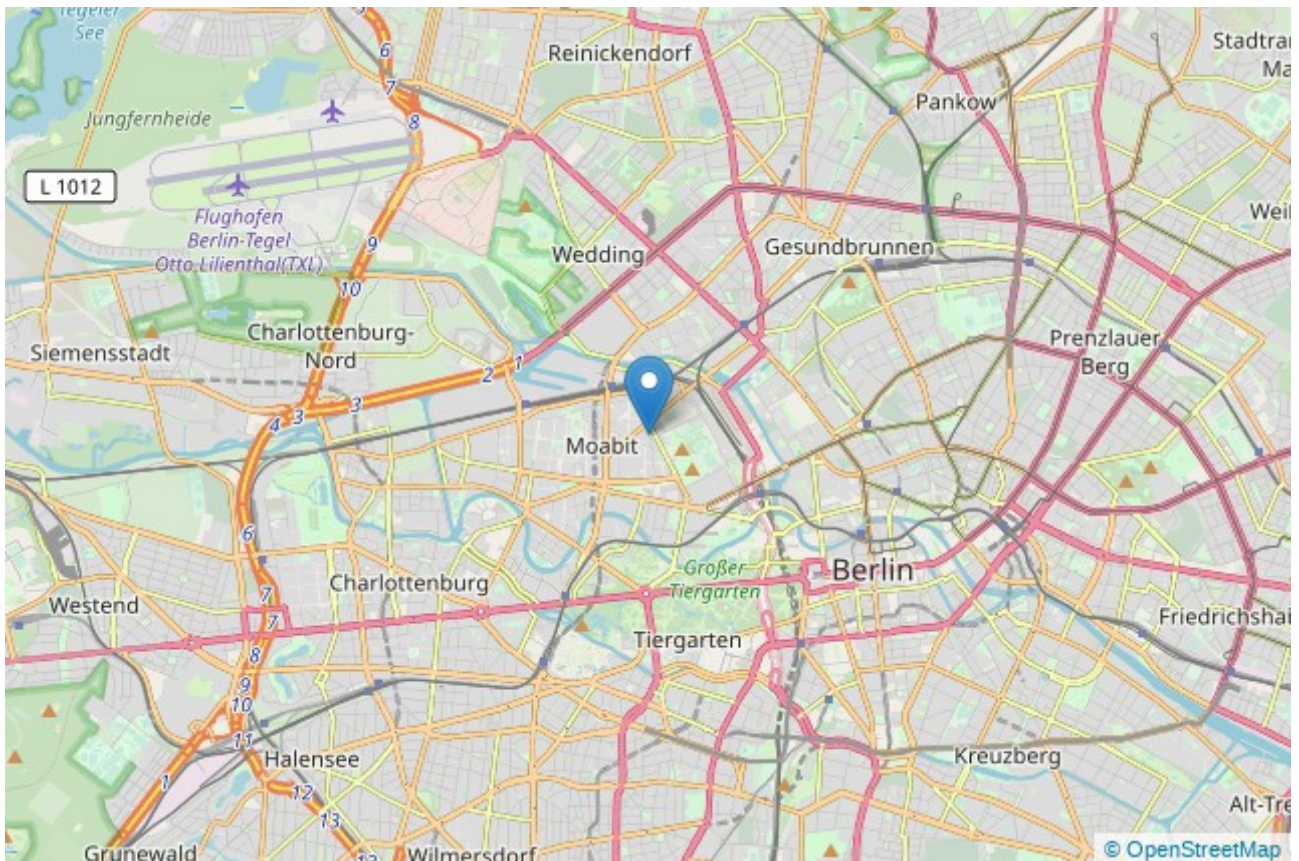
<b>Endenergieverbrauch</b>	77,10 kWh/(m²*a)
<b>Hauptenergieträger</b>	Fernwärme
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Primärenergieträger</b>	FERN
<b>Gültig bis</b>	28.10.2018

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Ursula Maria Schmidt
<b>Telefon</b>	+49 (30) 32773450
<b>Ort</b>	10707 Berlin
<b>E-Mail</b>	abfrage@bbi-immobilien.info
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.bbi-immobilien.de">https://www.bbi-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

10559 Berlin - Moabit







Fassade



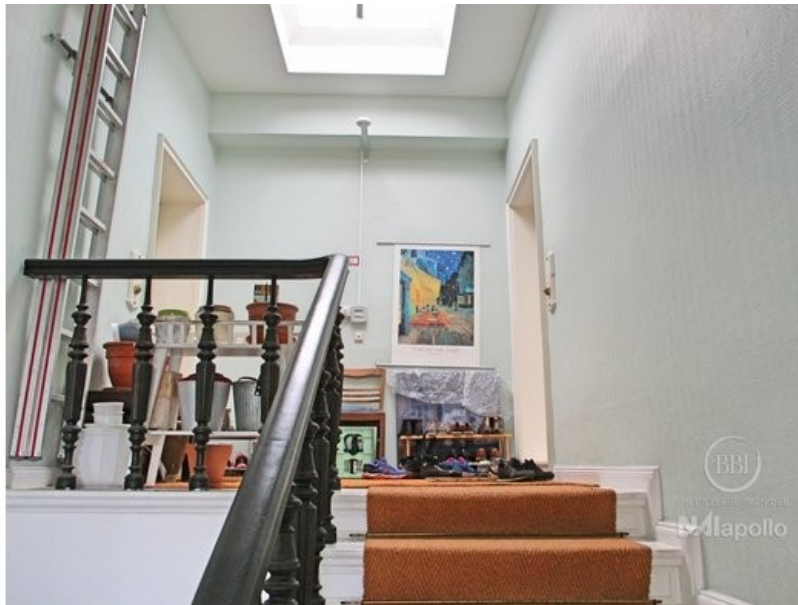
aussen3



Treppenhaus



Aussen



DG



Flur



aussen2