EINZIGARTIGE KAUFGELEGENHEIT UNWEIT SCHLOSS CHARLOTTENBURG UND RICHARD-WAGNER-PLATZ ZUM SELBST BEWOHNEN ODER AUCH ALS KAPITALANLAGE!

Posted on 13. Oktober 2022

Adresse:: 10585 Berlin-Charlottenburg

Größe:: ca. 456 m²

Grundstücksgröße: ca. 191 m²

Preis in €: 2.100.000,-

Typ: Mietwohnhaus

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Objektbeschreibung

Dieses schöne Mehrfamilienhaus präsentiert sich wie eine kleine Antiquität. Das Besondere hierbei ist, dass ein großer Teil der Flächen bezugsfrei an den Erwerber übergeben werden kann und der oder die Bewohner keine Parkplatzprobleme haben werden, denn es gibt eine Tordurchfahrt zum Innenhof.

Das Mehrfamilienhaus besteht nur aus einem Vorderhaus und aus einer noch nicht ausgebauten Remise. Im Erdgeschoss befindet sich ein kleines Café und eine lediglich 36 m² große Wohnung. Das gesamte erste Obergeschoss mit seinen 4 Zimmern kann komplett bezugsfrei übergeben werden. Von den zwei Wohnungen in der zweiten Etage wird eine Wohnung demnächst frei, da diese für die Familie mit zwei Kindern zu klein geworden ist. Die Maisonette-Wohnung in der dritten und vierten Etage wird ebenfalls komplett bezugsfrei übergeben.

In dem Hof befindet sich die oben erwähnte Remise, die mit zwei Etagen ausgebaut werden kann; auch diese wird bezugsfrei an den Erwerber übergeben.

Eine Mieterliste fügen wir aufgrund dieser speziellen Situation nicht bei. Dieses wunderschöne Kleinod befindet sich im Milieuschutzgebiet, sodass die Miethöhe begrenzt ist. Bei einer korrekten Vermietung bzw. Neuvermietung der Liegenschaft darf mit jährlichen Nettokalt-Mieteinnahmen in Höhe von ca. 60.000,- € gerechnet werden.

Erfreulicherweise liegt eine Baugenehmigung vor, die es gestattet, einen außenliegenden Fahrstuhl und einen Balkon für das 4. Obergeschoss anzubauen. Diese Dokumente können bei Interesse sehr gerne als pdf-Datei nachgeliefert werden. Auch eine Architekten-Planung für den Ausbau der Remise als Atelier ist bereits vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem individuell zu gestaltenden Zustand und gibt dem Erwerber viel kreativen Spielraum. Die Nutzung als Mehrgenerationenhaus erscheint aus unserer Sicht ebenfalls sehr attraktiv.

Beschreibung der Lage

Die Immobilie befindet sich in einem der ältesten Bezirke unserer Stadt in einer ruhigen Wohnstraße unweit der Wilmersdorfer Straße. Architektonisch ist die Mikrolage hochinteressant. Nirgendwo sonst gibt es an einer Kreuzung eine Bebauung mit vier verschiedenen Traufhöhen.

In der näheren Umgebung finden Sie Museen (Bröhan-Museum sowie die Sammlungen Scharf-Gerstenberg und Berggruen), die Deutsche Oper, das Schloss Charlottenburg mit seinem schön angelegten Park sowie sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die U-Bahn Linie 7 (Richard-Wagner-Platz) ist fußläufig erreichbar.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen.

Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin