



SEHR INTAKTES MIETWOHNHAUS OHNE GEWERBEANTEIL IM BELIEBTEN BEZIRK WEDDING - NAHE SEESTRASSE - AUS FAMILIENBESITZ ZU VERKAUFEN

Posted on 1. März 2024

Adresse: 13347 Berlin-Wedding

Größe: ca. 935,15 m²

Grundstücksgröße: ca. 880 m²

Preis in €: 1.900.000,-

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

Bei dem zu verkaufenden Mietwohnhaus handelt es sich um eine sehr intakte Immobilie, das sich bereits seit Generationen in Familienbesitz befindet. Die Immobilie wurde im Jahre 1964 erbaut und umfasst 12 Wohnungen, jeweils zwei Wohnungen befinden sich auf einer Etage, ein Aufzug ist vorhanden. Alle Einheiten verfügen über einen Balkon, diese sind auf der rückseitigen Fassade angebracht. Durch eine breite Durchfahrt gelangt man auf ein sehr großes Grundstück, auf dem 10 Autostellplätze gelegen sind.

Die jetzigen Eigentümer haben bereits über die Bebaubarkeit dieses hinteren Grundstücks nachgedacht und eine Architektin im Jahr 2022 mit einer ersten Studie beauftragt. Um eine Bebauung zu realisieren wäre die Zustimmung der umliegenden Eigentümer zu dem Vorhaben nötig, die erste Kontaktaufnahme zu den Nachbarn gestaltete sich bereits recht vielversprechend.

Das Objekt befindet sich in einem sehr soliden Zustand, im Zuge von Neuvermietungen wurden einzelne Wohneinheiten jeweils saniert. Beheizt wird das Objekt erfreulicherweise über Fernwärme, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Der Energiebedarfsausweis klassifiziert die Immobilie mit der sehr guten Energieeffizienzklasse B. Der Boden im Dachgeschoss wurde mit einer Dämmung versehen. Da die Nachbarbebauung höher ist und eine Angleichung zulassen würde, könnte man auch einen Ausbau des Dachgeschosses ggf. in Betracht ziehen, hier müsste vor allem das Thema 2. Rettungsweg mit dem Bauamt diskutiert werden.

Lage

Die Liebenwalder Straße ist eine ruhige Wohnstraße seitlich der Seestraße, sie gehört gemäß der Erhaltungssatzung § 172 BauGB zu dem Milieuschutzgebiet Leopoldplatz.

In den letzten Jahren wurde der Bezirk Wedding in der Mitte unserer Stadt vor allem bei Studenten und neu Hinzugezogenen immer beliebter und hat dazu geführt, dass sich auch hier eine attraktive Bar- und Kulturszene (vor allem im Gebiet der Gerichtstraße) etabliert hat. Die U-Bahn-Haltestellen (Linie U9) Leopold- sowie Nauener Platz sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einkaufsgelegenheiten bietet vor allem die nahe gelegene Müllerstraße, auch der Gesundbrunnen-Center ist schnell 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 bzw. Verkäufers. Für deren 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