



Objektnummer 1270

## Berlin - Mehrfamilienhaus: Neun Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, neun Stellplätze, Aufstockung möglich...

### Eckdaten

Kaufpreis	<b>2.200.000,00 €</b>
Jahresnettomiete	<b>56.616,00 €</b>
Provision	<b>3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in</b>

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

<b>Wohnfläche</b>	<b>583,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>534,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>699,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>115,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>14,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>24,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>15,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>583,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>55,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>583,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Bodenplatte</b>

## **Energieausweis**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energiekennwert**  
**Mit Warmwasser**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Verbrauchsausweis**  
**29.10.2034**  
**129,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Ja**  
**Gas**  
**D (= 150)**  
**1982**

### **Objektbeschreibung**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## Lage

**Das Mehrfamilienhaus liegt im Herzen des aufstrebenden Berliner Stadtteils Wedding. Dieser zentral gelegene Stadtbezirk ist Teil des Bezirks Mitte und bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und einem wachsenden kulturellen Angebot. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, die dennoch bestens an die umliegenden Hauptverkehrsadern angebunden ist.**

**Die Lage bietet exzellente Anbindungen an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Der U-Bahnhof Amrumer Straße (U9) ist nur etwa 5 Gehminuten entfernt und bringt Sie in wenigen Minuten zu zentralen Knotenpunkten wie dem Zoologischen Garten oder in die Innenstadt. Zusätzlich sorgen die S-Bahn-Stationen Wedding (S41/S42) und Westhafen (S41/S42) für eine schnelle Verbindung im Berliner S-Bahn-Ring, was die Erreichbarkeit sämtlicher Stadtbezirke sicherstellt. Mehrere Buslinien ergänzen die Anbindung und bieten flexible Optionen im Nahverkehr.**

**Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls äußerst verkehrsgünstig. Der Anschluss an die Stadtautobahn A100 ist nur etwa 10 Minuten entfernt, wodurch sowohl die Innenstadt als auch die äußeren Bezirke und das Berliner Umland schnell erreicht werden können. Die A111 führt zudem direkt in Richtung Norden, ideal für Wochenendausflüge ins Berliner Umland oder zur Ostsee.**

**Der internationale Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist durch die direkte Anbindung an den Berliner S-Bahn-Ring und die Autobahn gut erreichbar. Mit dem Auto sind es etwa 40 Minuten, während die Fahrt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa einer Stunde bequem zu meistern ist.**

**Die umliegende Infrastruktur bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Supermärkte, Apotheken und kleinere Läden sind fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Volkspark Rehberge lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Freizeitgestaltungen im Grünen ein und sorgt für einen hohen Erholungswert mitten in der Stadt.**

**Die Lage kombiniert somit eine ruhige Wohnlage mit bester Anbindung und einer Vielzahl an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1982 erbaute Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine solide Bauweise sowie ein gepflegtes Erscheinungsbild. Das Gebäude verfügt insgesamt über neun Wohneinheiten mit zwei bis drei Zimmern und jeweils Wohnflächen von mindestens 61 m<sup>2</sup> bis maximal 87 m<sup>2</sup>. Eine der Wohnungen steht aktuell leer, die verbleibenden acht sind vermietet. Im zurückliegenden Jahr wurden energieeffiziente Kunststofffenster neu eingebaut und in diesem Jahr die Abdichtungen der Balkone erneuert. Ein Aufzug sorgt für barrierearm erreichbare Wohnungen. Die Wohnungen wurden in den zurückliegenden Jahren nach und nach modernisiert (Erneuerung der Bäder sowie des Innenausbaus).

Im Kaufpreis enthalten sind neun Außenstellplätze im abschließbaren Innenhof.

Die Wohnungen sind überwiegend unterhalb des Mietspiegel-Maximalwerts vermietet, weswegen perspektivisch noch Mietsteigerungspotenzial besteht.

Eine unverbindliche Voranfrage beim Stadtplanungsamt hat ergeben, dass eine Aufstockung des Gebäudes um eine zusätzliche Etage (ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche) denkbar ist. Die baurechtlichen Voraussetzungen können, sofern gewünscht, vor Erwerb im Detail geprüft werden.

Die Mietzahlungen erfolgen regelmäßig und in vereinbarter Höhe.

Die Brutto-Mietrendite beträgt, bezogen auf die Mietspiegelmaximalmiete und den Nettokaufpreis (einschließlich Kaufpreisan teil für Ausbaufläche auf dem Dach), knapp 3,4 %.

## Ausstattung

- Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gas-Zentralheizung
- Moderne Konvektorenheizkörper
- Balkone (jede Wohnung)
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- PKW-Außenstellplätze (9 Stellplätze)
- Dachfläche mit Aufstockungspotenzial

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## Sonstiges

**Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinhaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.**

**Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



estateMoments

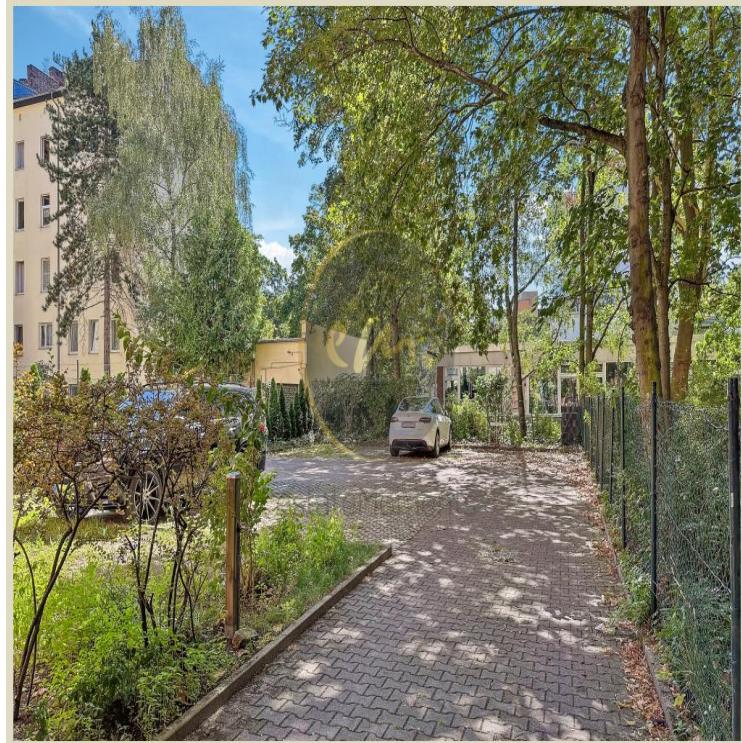


## estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)