



Objektnummer 841

Berlin - Reuterkiez: Altbau-Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage mit Entwicklungspotential

Eckdaten

Baujahr	1904
Zustand	GEPFLEGT
Letzte Modernisierung	2014

estateMoments GmbH

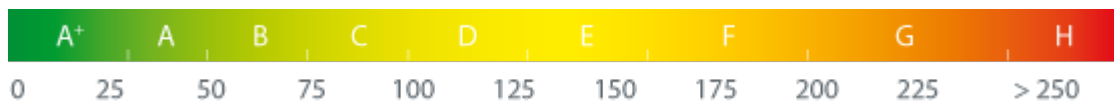
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Bodenart	Dielen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller
Dachboden	

Energieausweis



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.06.2027
Energiekennwert	98,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1904

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 befindet sich im Reuterziez direkt am Reuterplatz, der mit seiner denkmalgeschützten Grünanlage und dem umliegenden Gründerzeit-Wohgebiet ein Anziehungspunkt für die Bewohner/Besucher des Kiezes ist. Der Standort der Immobilie befindet sich nahezu mittig zwischen dem Treptower Park, dem Görlitzer Park sowie dem Volkspark Hasenheide. Die nächstgelegenen U-Bahnhöfe (ca. 350 m entfernt) sind 'Hermannplatz' und 'Schönleinstraße' (U7 und U8). In fußläufiger Entfernung fahren die Buslinien: M29, M41, 171, 194, N7, N8 und N94. Beliebte Orte in der näheren Umgebung sind noch: Maybachufer bzw. das Paul-Lincke-Ufer am Landwehrkanal, der Weichselplatz mit dem Weigandufer bzw. Kiehlufer. Die nähere Umgebung besticht außerdem durch das reichhaltige Angebot an Restaurants und Cafés. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung bereits vorhanden. Die Lage gehört zu den aufstrebendsten Lagen in Berlin.

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

Die Verkaufsaktivitäten für diese Immobilie erfolgen diskret und ausschließlich durch gezielte Ansprache an vorgemerkte Kaufinteressenten. Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Eigentum einer gemeinnützigen Stiftung, die umfangreiche Investitionen nicht steuerlich geltend machen kann, weswegen nun verkauft werden soll. Es besteht aus insgesamt 40 Einheiten, davon 38 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die Verwaltungsverhältnisse sind geordnet. Es bestehen keine Mietrückstände und es sind keine Heiz- und Betriebskostenabrechnungen rückständig. Ein großer Vorteil ist, dass es sich überwiegend um kleinere und somit optimal vermietbare Wohneinheiten (überwiegend 1-2-Zimmer-Wohnungen) handelt. Das Dachgeschoss ist ausbaubar (ca. 460 m² Wohnfläche könnte hier zeitnah neu entstehen), eine konkrete Planung liegt vor, eine Bauvoranfrage wird derzeit eingeholt. Der Anbau von Balkonen zur Erweiterung der Wohnfläche bzw. der Anbau von Aufzügen ist baulich möglich, bedarf jedoch auf Wunsch einer gesonderten Baugenehmigung. Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren noch ein deutliches Wertsteigerungspotential in dieser Lage besteht. Hinzu kommt, auch die Mieteinnahmen noch deutlich gesteigert werden können. Eine Mieterhöhung anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde aktuell bereits angestoßen. Darüber hinaus kann bei Neuvermietung einer Wohnung nach vorheriger Modernisierung die Mieteinnahme im Vergleich zur aktuellen Nettokaltmiete nahezu verdoppelt werden. Aufgrund des modernisierungsbürftigen Gesamtzustands und den damit notwendigen Investitionen in die Immobilie, kann der Erwerber zum Einen steuerliche Vorteile realisieren und darüber hinaus auch für laufende Mietverhältnisse die Mieteinnahmen durch Mieterhöhungen deutlich steigern. Die Wohnungen verfügen neben der altbautypischen Raumhöhe noch über viele weitere AltbauDetails (z. B. überwiegend Holzdoppelkastenfenster, Dielenboden, vereinzelt Stuck, Treppenhäuser mit Holztreppenhandläufen).

Die Kelleraußenwände wurden vor knapp zwei Jahren im Mauersägeverfahren aufwändig neu abgedichtet. Der Sockelputz wurde in diesen Bereichen noch nicht erneuert, da das Mauerwerk zunächst fertig austrocknen muss.

Ausstattung

- Öl-Zentralheizung
- Kabelanschluss
- Unterkellerung (vollständig)
- Holz-Doppelkastenfenster (überwiegend)
- Dielenboden (überwiegend)
- Altbautürblätter an Wohnungseingangstüren
- Teilweise Stuck in den Wohnungen vorhanden
- Zur Straßenseite sechs Balkone
- Treppenhäuser mit Holztreppenhandläufen

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 sowie unser Impressum finden Sie auf unserer Internetseite: 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 hinaus 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.

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](#)