



Charmantes Mehrfamilienhaus in begehrter Toplage in Kreuzberg

Vermietetes Mehrfamilienhaus
10969 Berlin Kreuzberg

Objektnummer	43100104-099163
Kaufpreis	2.999.990 €
Wohnfläche	ca. 956 m ²
Grundstück	ca. 944 m ²

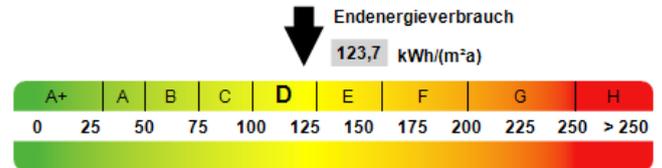


Immobilien Daten

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Bauart	Massivbau
Wohnfläche	ca. 956 m ²
Garagen	6
Carports	2
Stellplätze	12
Baujahr/Fertigstellung	ca. 1957
Heizung	Zentralheizung
Hauptenergieträger	Öl
Derzeitige Nutzung	vermietet
Kaufpreis	3.199.000 €
Käuferprovision	5,00 % zzgl. ges. MwSt.

Energieangaben

Energieausweis	verbrauchsorientiert
Bj. lt. Energieausweis	1957
Endenergieverbrauch	123,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Ausstattung im Überblick

Mehrfamilienhaus mit Vorderhaus

Baujahr: 1957

Stockwerke: 5

Fahrstuhl: Kone, Baujahr 2018, Tragfähigkeit 400 kg

Keller: vorhanden, Abteile nicht direkt Wohnungen zugeordnet

Grundstücksgröße: 944 m²

Gesamtwohnfläche: 956 m²

Wohnungen: 18 Wohneinheiten

18 Wohnungen mit folgenden Zimmergrößen

2x Wohnungen mit 1 Zimmer

1x Wohnung mit 1,5 Zimmern

10x Wohnungen mit 2 Zimmern

5x Wohnungen mit 2,5 Zimmern

Eine Wohnung (wie im Exposé gezeigt) ist für die Nutzung des neuen Eigentümers reserviert

Heizungsanlage: Buderus Logano G215 Öl-/Gas Niedertemperatur-Gussheizkessel, robuste Gusseisenkonstruktion, ThermoStream-Technologie, hohe Effizienz und Lebensdauer

Hinterhof: praktische Nutzungsmöglichkeiten mit Entwicklungspotenzial:

2x Carports

6x Garagen

12x PKW-Stellplätze

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1957 erbaut und bietet Kapitalanlegern eine stabile Investitionsmöglichkeit in gefragter Lage. Das Haus umfasst 18 Wohneinheiten, verteilt auf fünf Stockwerke, und verfügt über einen modernen Personenaufzug, der alle Etagen komfortabel erschließt.

Alle Wohnungen wurden von der Eigentümerin mit viel Liebe zum Detail und individuellem Charme eingerichtet. Die handverlesene Mieterschaft sorgt für eine ruhige, harmonische Hausgemeinschaft.

Das Mietshaus wird einheitlich mit einer Zentralheizung versorgt.

Der Hinterhof bietet vor allem praktische Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Stellplatzfläche oder für potenzielle zukünftige Nutzungskonzepte, und stellt damit einen wertvollen Zusatz zum Objekt dar. Es befinden sich auf dem Grundstück zwei Carports, sechs Garagen sowie zwölf PKW-Stellplätze, die zusätzliche Einnahmen generieren und das Gesamtinvestment abrunden.

Die Kellerabteile sind nicht direkt an Wohnungen gebunden, wodurch flexible Nutzungsmöglichkeiten bestehen – sei es zur Optimierung der Mieteinnahmen oder für zukünftige Erweiterungskonzepte.

Aktuell belaufen sich die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen auf ca. 97.800 EUR, was einer Rendite von 3,26 % entspricht. Das Soll-Mietpotenzial liegt bei ca. 122.000 EUR jährlich (Rendite 4,07 %) und bietet somit attraktive Entwicklungsperspektiven für Investoren, die das volle Potenzial dieser Immobilie ausschöpfen möchten.

Ein Objekt, das solide Zahlen mit dem Charme gepflegter Berliner Wohnkultur verbindet – und somit eine nachhaltige Investition in begehrter Lage darstellt.

Das Haus wird im qualifizierten Alleinauftrag angeboten.



Frontseite Mehrfamilienhaus

Lage

Die Immobilie befindet sich in exponierter Lage des Wrangelkiezes in Kreuzberg, einem der dynamischsten und nachgefragtesten Stadtteile Berlins. Die unmittelbare Nähe zum Görlitzer Park bietet den Bewohnern zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, was die Wohnqualität nachhaltig steigert. Ebenso liegt der Flutgraben, eine attraktive grüne Verbindung zur Spree und Mediaspree, nur wenige Gehminuten entfernt.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die U-Bahn-Station Schlesisches Tor mit den Linien U1 und U3 gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit anderer Berliner Bezirke und macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für urbane Zielgruppen attraktiv.

Der Wrangelkiez zeichnet sich durch eine besonders hohe Nachfrage bei Mietinteressenten aus, nicht zuletzt aufgrund seines vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebots. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche beliebte Cafés, Restaurants und Bars, die das lebendige Umfeld prägen und den Standort langfristig aufwerten.

Die Kombination aus zentraler Lage, urbanem Lebensgefühl und hervorragender Infrastruktur macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen und werthaltigen Investition in einer der stärksten Mikrolagen Berlins.



Wrangelkiez



Taborkirche & Hausfront

Objektbilder



Rückseite



Durchfahrt



Grundstück

Objektbilder



Carports



Garagen

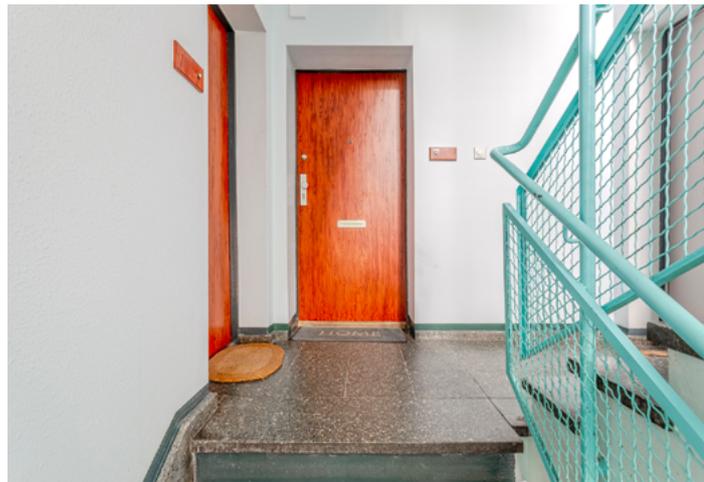


Stellplätze im Hinterhof

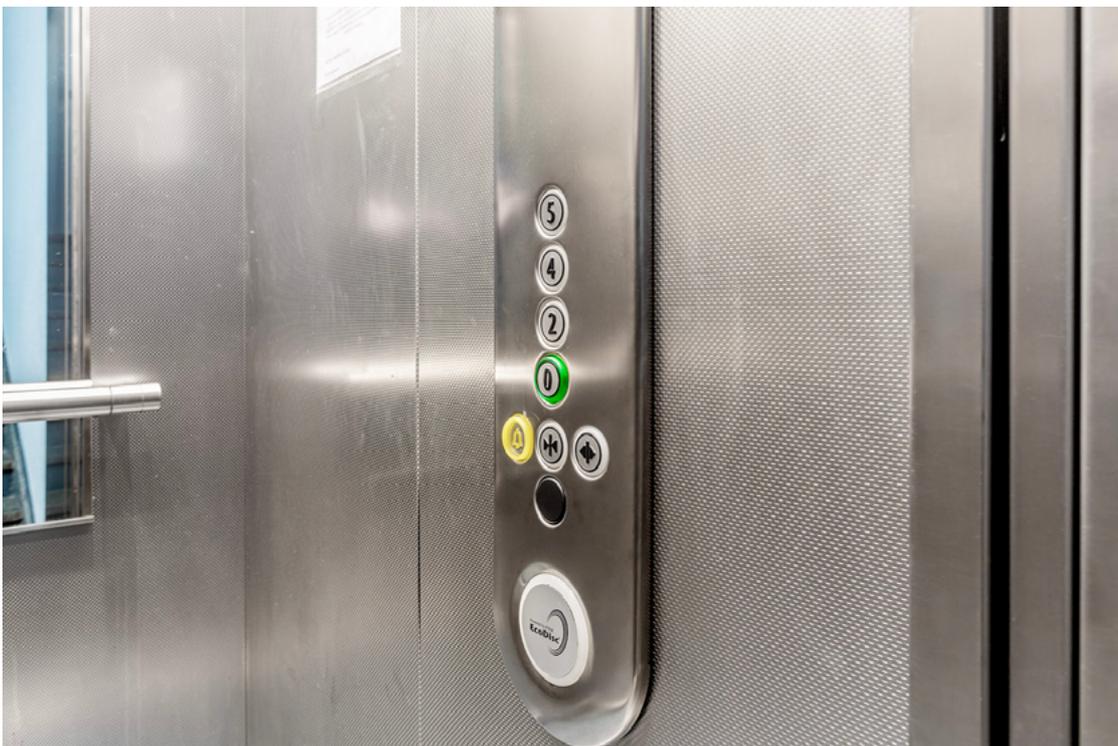
Objektbilder



Hausflur



Wohnungstür



Aufzug

Objektbilder



Küche



Wohnungsflur



Küchenzeile

Objektbilder



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

Objektbilder



Balkon Nordblick



Details



Balkon Südblick

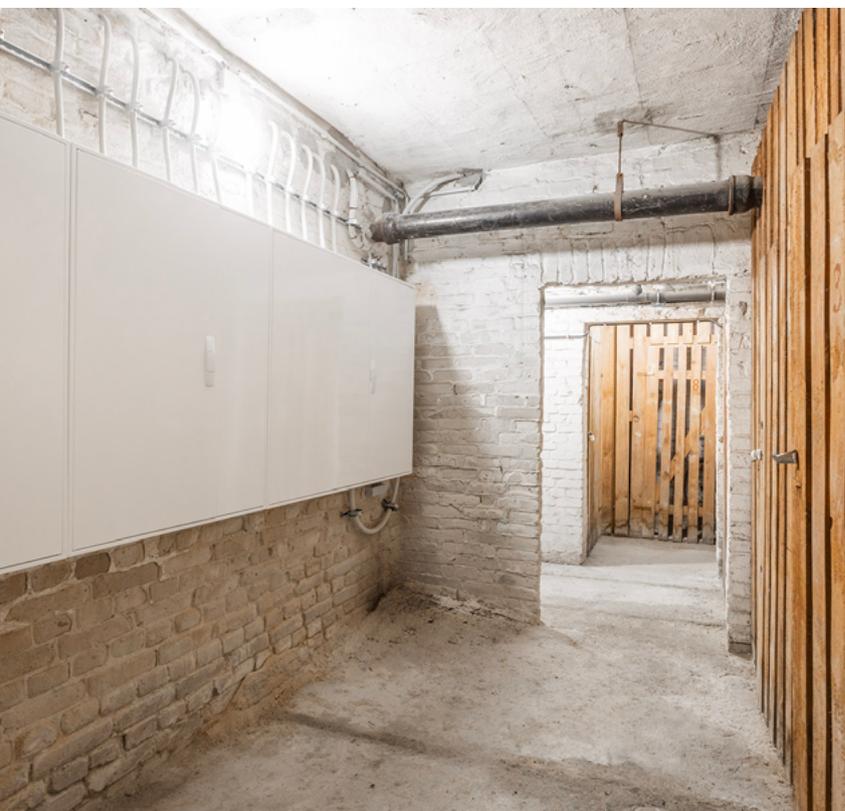
Objektbilder



Kelleraufgang



Kellerabteile



Keller Stromkasten



Stromkasten

Objektbilder

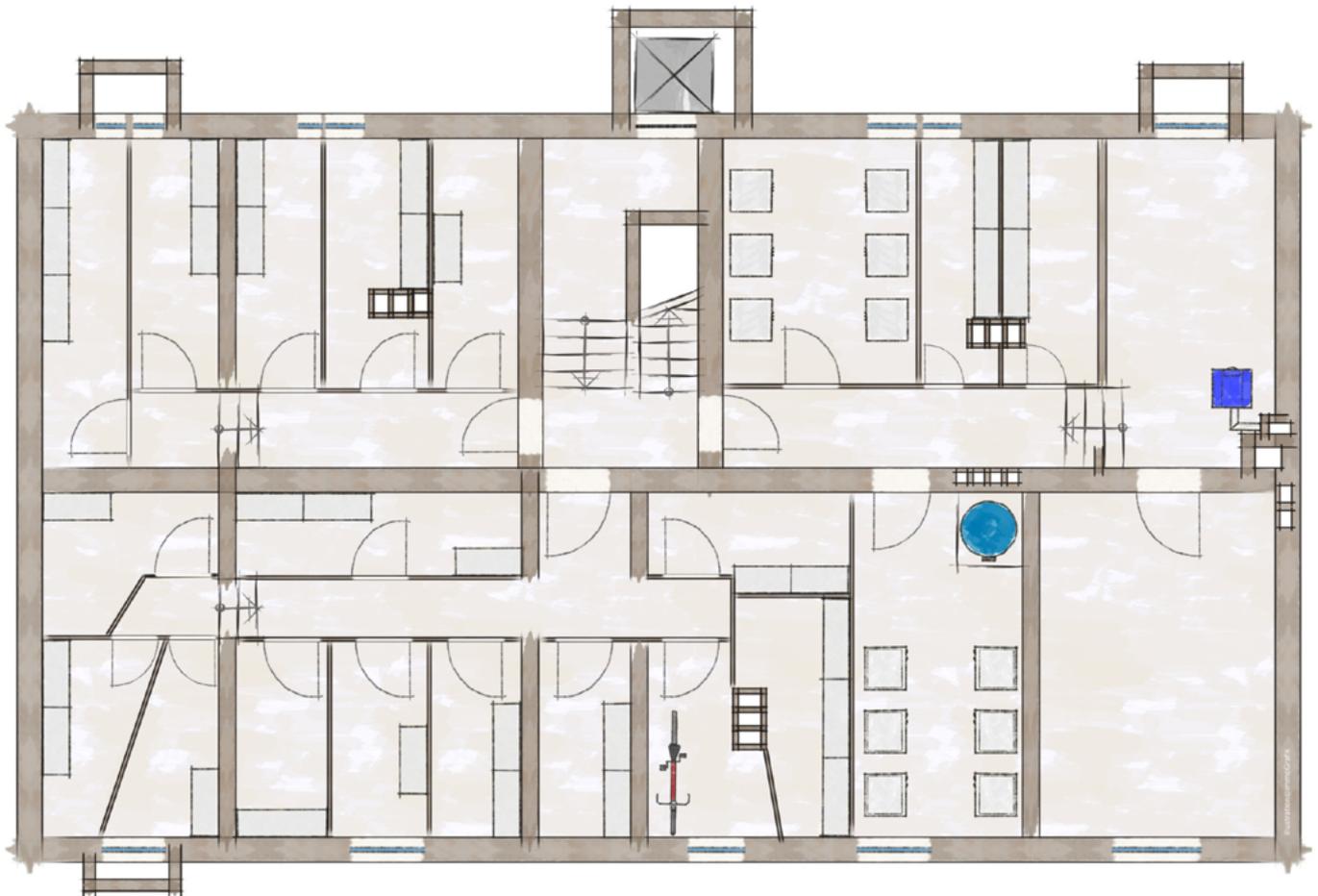


Heizkeller



Ölheizung

Grundrisse



Grundriss Keller

Exposéplan, nicht maßstäblich

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Grundrisse



Grundriss Etage 1

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Grundrisse



Grundriss Etage 2-5

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

5 Schritte zur Wunschimmobilie

Standardisiert und individuell.

Professionell, aber mit Gefühl. Mit Bedacht, aber auch die Zeit im Blick. Ich begleite Sie gern auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.



Das Exposé. Es vermittelt Ihnen vorab eine Vorstellung über die Immobilie sowie detaillierte Angaben zur Lage und Umgebung. Sofern eine 360° Tour Ihrer Wunschimmobilie eingestellt ist, empfehle ich Ihnen, sich einen umfassenden ersten Eindruck bequem von zu Hause zu verschaffen.



Sie können sich die Immobilie als Ihr neues Zuhause vorstellen? Ein häufiger Wunsch des Eigentümers ist, dass nur bonitätsstarke Kunden zur Besichtigung zugelassen werden. Für einen Finanzierungs-Check stelle ich auf Wunsch gern einen Kontakt zu meinem Spezialisten aus dem Deutsche Bank AG Konzern her.



Ihre Finanzierungsmöglichkeiten sind nun geprüft. Gern stelle ich Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung vor. Bezüglich der Terminabstimmung komme ich auf Sie zu.



Sie sagen „Ja“ zu Ihrer Wunschimmobilie? Gern stelle ich den Kontakt zu einem Notar her und lasse dort einen Entwurf für den notariellen Kaufvertrag für Sie erstellen.



Jetzt ist es soweit. Ich begleite Sie und den Verkäufer zum Notar. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wunschimmobilie.





Florian Ritter

Selbstständiger Immobilienberater
Taubenstraße 20, 10117 Berlin

Kontaktdaten

Vermittlung	Deutsche Bank Immobilien GmbH
Mobil	0151 50666743
E-Mail	florian.ritter@db.com
Internet	www.deutsche-bank-immobilien.de/berlin-mitte



Als Deutsche Bank Immobilien GmbH sind wir einer der größten überregionalen Makler für privates Wohneigentum.

Für unsere Kunden sind wir ein verlässlicher Partner bei allen Immobiliengeschäften, egal ob Kauf, Verkauf oder der Ermittlung des Immobilienmarktpreises.

Deutsche Bank Immobilien – Beratungsqualität, die überzeugt.

Auszeichnungen und Empfehlungen: Sie sind mit meiner Dienstleistung zufrieden? Empfehlen Sie mich gerne weiter und geben Sie eine Bewertung ab unter www.makler-empfehlung.de

Wie viel ist Ihre Immobilie wert?

Jetzt den QR-Code einscannen und online den Marktpreis Ihrer Immobilie einschätzen lassen.*



*Ein Angebot der Deutsche Bank Immobilien GmbH