



Investitionschance in Berlin-Charlottenburg: Vermietete Gewerbefläche mit Altbaucharme

KAISER-FRIEDRICH-STRASSE 78, 10585 BERLIN (CHARLOTTENBURG)

ca. 92 m²
GEWERBEFLÄCHE

3
ZIMMER

295.000 €
KAUFPREIS

5103/GE01
OBJEKTNUMMER

● OBJEKTDATEN

BAUJAHR **1909**

BEZUGSTERMIN **VERMIETET SEIT 01.09.2022**

MIETVERTRAGSENDE **31.08.2027**

GEWERBEFLÄCHE **CA. 92,10 m²**

LAGE **VH EG RECHTS**

KAUFPREIS PRO M² **3.203 €**

NETTOKALTMIETE MONATLICH **976 € / 3,97 %**

WOHNGELD **WIRD NACHGEREICHT**

OBJEKT-/GEBÄUDEZUSTAND **GEPFLEGT**

GEWERBEFLÄCHE ZUSTAND **GEPFLEGT**

KELLER **JA**

HEIZUNGSART **GAS-HEIZUNG**

ENERGIEAUSWEISTYP **VERBRAUCHSAUSWEIS**

ENERGIEKENNWERT **142 KWH / (QM*A INKL. WARMWASSER)**

PROVISION AUF DEN KAUFPREIS **7,14 % INKL. GESETZL. MWST.**

KAUFPREIS **295.000 €**



Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen gerne kostenfrei eine zinsgünstige Finanzierung.
Unsere ausgezeichneten Kontakte stehen Ihnen gerne beratend zur Seite.

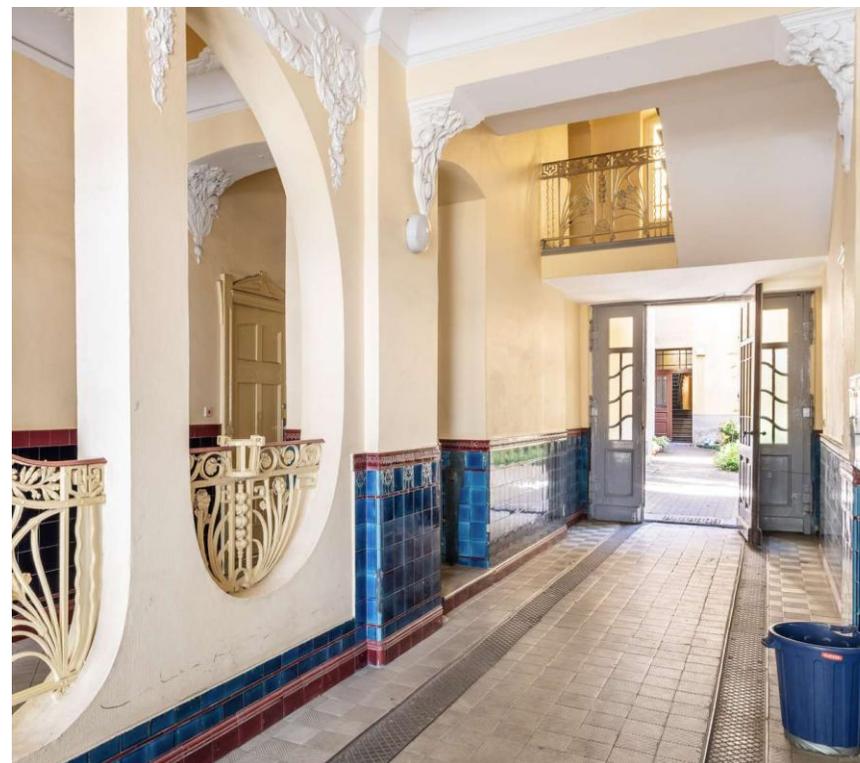
• OBJEKTBESCHREIBUNG

Altbau-Investment: Vermietete Gewerbeeinheit – attraktive Kapitalanlage mit Selbstnutzungsoption

Nur wenige Schritte vom beliebten Schloss Charlottenburg entfernt befindet sich diese vermietete Gewerbeeinheit, die seit dem 01.09.2022 als Spätkauf genutzt wird.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 976,00 Euro.

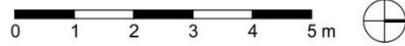
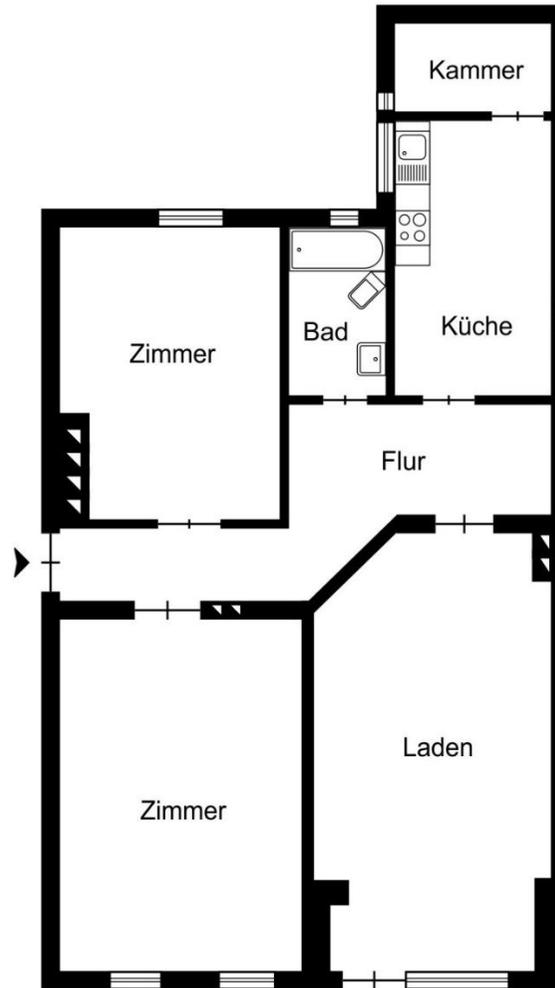
Der aktuelle Mietvertrag läuft bis zum 31.08.2027. Sofern keine Kündigung bis spätestens sechs Monate vor Vertragsende erfolgt, verlängert sich der Vertrag automatisch um ein weiteres Jahr.



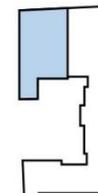
Fakten

- Altbau aus dem Jahr 1909
- gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- aktuell vermietet
- Vorderhaus
- gepflegt
- gut geschnitten
- Teeküche
- WC
- Abstellkammer
- Kelleranteil

● GRUNDRISS



Gewerbeeinheit GE01



● DAS OBJEKT



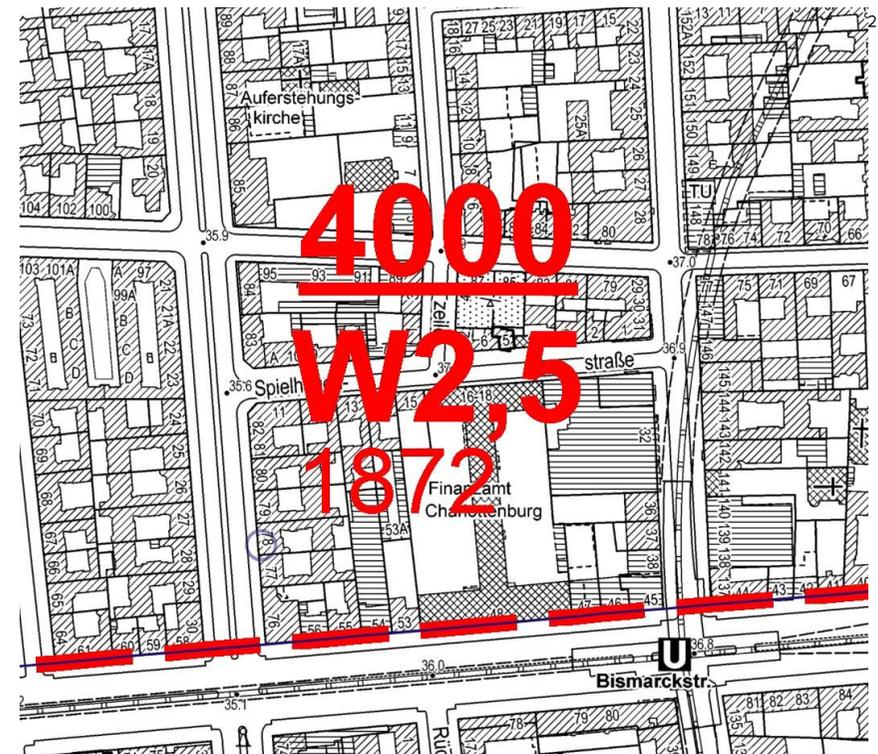
• DAS OBJEKT



- KATASTERPLAN/BODENRICHTWERTAUZUG



1. IM LIEGENSCHAFTSKATASTER WERDEN FLÄCHENDECKEND LIEGENSCHAFTEN – FLURSTÜCKE UND GEBÄUDE – BESCHRIEBEN UND GRAPHISCH DARGESTELLT.
2. DER BODENRICHTWERT IST EIN AMTLICHER, DURCHSCHNITTLICHER LAGEWERT DES BODENS VON GRUNDSTÜCKEN GLEICHER NUTZUNG, DER AUS DEREN KAUPPREISEN ERMITTELT WIRD.



• LAGE

Zuhause im Herzen der City-West

Der renommierte Ortsteil Berlin-Charlottenburg zeichnet sich nicht nur durch seine prachtvollen Parkanlagen und herrschaftlichen Gründerzeitaltbauten, sondern vor allem auch durch die erlebnisreiche Umgebung aus.

Ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot lässt hier keine Wünsche offen. Mit der Kantstraße und dem berühmten Kurfürstendamm liegen einem hier gleich zwei bekannte Shopping- und Ausgehadressen zu Füßen: Kaufhäuser, Modboutiquen und Restaurants laden zum Flanieren und Genießen ein.

Auch der Wochenmarkt auf dem Karl-August-Platz oder der Lietzensee mit seinem gleichnamigen Park laden zu Freizeitwecken ein. Weitere Ausflugsziele und wahre Ruhepole bilden der Schlossgarten Charlottenburg und der Tiergarten – beide Naherholungsgebiete sind in weniger als 10 PKW-Minuten erreichbar. Die erstklassige Verkehrsanbindung macht die Lage perfekt.

Über die Bundesautobahn A 100 sind die anderen Ortsteile der Hauptstadt schnell erreichbar. Die U-Bahn-Station Bismarckstr. und die S-Bahn-Station Charlottenburg bieten ebenfalls hervorragenden Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.



Fakten

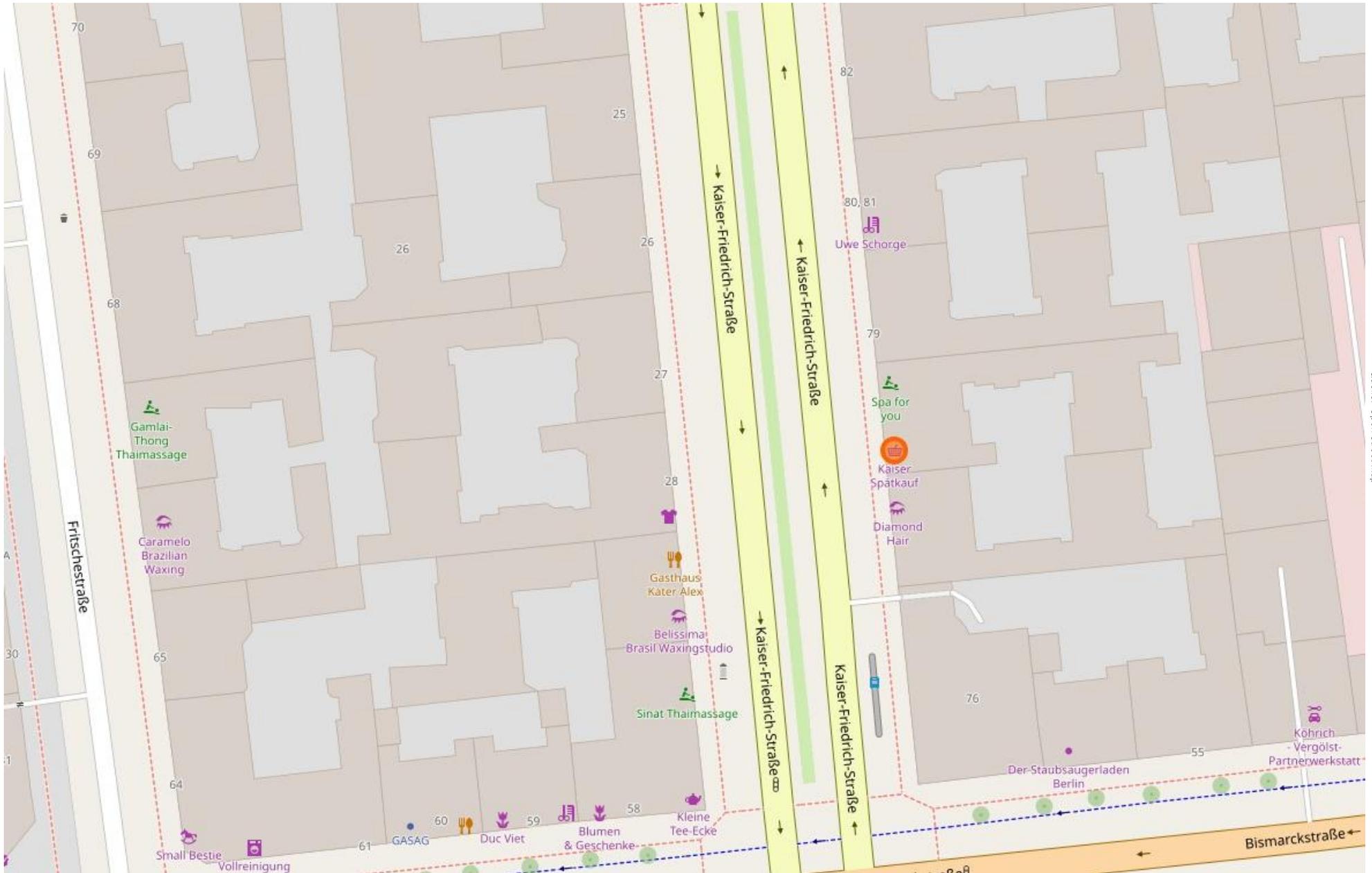
- Ortsteil Berlin-Charlottenburg
- begehrte Wohngegend
- unweit renommierter Shoppingmeilen
- gastronomisch sehr gut erschlossen
- großes Kulturangebot
- Naherholungsgebiete wie Lietzensee, Schlossgarten Charlottenburg und Tiergarten
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Bundesautobahn A 100
- U-Bahn-Station Bismarckstr.
- S-Bahn-Stationen Charlottenburg

● LAGE



1. SCHLOß CHARLOTTENBURG
2. DEUTSCHE OPER
3. RATHAUS CHARLOTTENBURG

• WOHLNLAGEKARTE



Quelle: Open Street Map

● ENGLISH SUMMARY

YEAR OF CONSTRUCTION **1909**

MOVE-IN DATE **RENTED SINCE 01.09.2022**

END OF LEASE AGREEMENT **31.08.2027**

COMMERCIAL SPACE **APPROX. 92,10 M²**

LOCATION **FRONT BUILDING GROUND FLOOR**

PRICE PER M² **3.203 €**

NET RENT PER MONTH / YIELD **976 € / 3,97 %**

SERVICE CHARGES **WILL BE SUBMITTED LATER**

CONDITION OF THE PROPERTY **WELL KEPT**

STATE OF THE COMMERCIAL PROPERTY **WELL KEPT**

BASEMENT **YES**

TYPE OF HEATING **GAS HEATING**

ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE **CONSUMPTION CERTIFICATE**

ENERGY VALUE **142 KWH / (QM*A INCL. WARM WATER)**

COMMISSION ON PURCHASE **7.14% INCLUDING VAT**

PURCHASE PRICE **295.000 €**



On request we can provide you a free low-intrest financing offer. We are happy to refer you to our excellent contacts

● ENGLISH SUMMARY

Property Facts

- building from 1909
- well-maintained communal property
- currently rented
- front building
- well-kept
- well-proportioned layout
- kitchenette
- wc
- storage room
- cellar share
- If no termination is made at least six months before the end of the contract, the contract will automatically be extended for another year

Area Facts

- district Berlin-Charlottenburg
- sought-after residential area
- shopping facilities nearby
- various restaurants within walking distance
- many cultural offerings
- recreational areas like Lietzensee, Schlossgarten Charlottenburg and Tiergarten
- good infrastructure and transport links
- federal motorway A 100
- underground station Bismarckstr.
- commuter train stations Charlottenburg

● RECHTSBELEHRUNG

Provision

Unsere Courtage beträgt, falls nicht individuell vereinbart, 7,14% des Verkaufspreises (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) und ist bei Kaufvertragsabschluss vom Käufer an uns zu zahlen. Handelt es sich bei dem Kunden um einen Verbraucher und hat der Maklervertrag den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zum Gegenstand, beträgt die Provision abweichend von vorstehendem Satz lediglich 3,57 % des Verkaufspreises inkl. gesetzlicher MwSt. Als Verkaufspreis ist der jeweils vereinbarte Kaufpreis zzgl. des Wertes ggf. kaufpreismindernd übernommener Lasten (z.B. dingliches Wohnrecht) zu verstehen. Bei Einräumung eines Vorkaufsrechts, Ankaufsrechts, Erbbaurechts, Miete oder Pacht gelten die ortsüblichen Provisionsätze als vereinbart. Handelt es sich bei dem Kunden um einen Wohnungssuchenden, dem die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder nachgewiesen wurde, besteht keine Verpflichtung des Kunden zur Zahlung einer Provision, es sei denn, der Makler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrages mit dem Kunden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten.

Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt. Für die Weitergabe der von dem Eigentümer erlangten Informationen wird keine Haftung übernommen. Eine Prüfungspflicht wird ausgeschlossen. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und ohne Gewähr –Zwischenverwertung vorbehalten. Nebenabreden oder Sondervereinbarungen sind erst nach schriftlicher Bestätigung wirksam. Wird ein Objekt von uns als für den Käufer „provisionsfrei“ beworben, wurden wir von dem Verkäufer beauftragt und kommt ein Maklervertrag zwischen uns und dem Kunden nicht zustande. Auch in diesem Fall gelten zwischen Makler und Kunden jedoch die nachfolgend unter „Rechtshinweis“ niedergelegten Vereinbarungen.

Commission

Unless otherwise explicitly agreed, our brokerage fee amounts to 7.14% of a property's purchase price (incl. statutory sales tax) and is payable to us by the buyer upon conclusion of the purchase contract. In deviation from the above, if the client is a private consumer and the broker has been mandated to mediate the conclusion of a sales agreement for an apartment or a single-family house, the brokerage fee shall amount to 3.57% of the purchase price, incl. statutory sales tax. The purchase price is the price the client has agreed to pay for the property, plus the value of any encumbrances assumed to reduce the sales price (e.g. right of residence in rem). If a right of first refusal, purchase right, heritable building right, rent or lease is granted, the rate of the customary brokerage fee shall be deemed to have been agreed. If the client is a prospective tenant looking for an apartment to rent and for whom the opportunity to conclude a rental contract for a residential dwelling has been brokered, the client shall not be obligated to pay a brokerage fee, unless the client has commissioned the broker to act exclusively on the client's behalf to broker an apartment from a landlord or another authorized party.

All offers and notifications are intended solely for the designated recipient. The broker assumes no liability for the correctness or completeness of information provided by the property's owner. The broker is in no way required to determine the correctness or completeness of such information. Our offers are subject to change without notice and without guarantee and we reserve the right of prior sale. Ancillary agreements

and deviations from our standard terms are only effective if they have been confirmed in writing. Whenever we market a property as "free of commission" or "commission-free" for the buyer, this means that we have been commissioned by the seller and do not conclude a brokerage contract with the client. Nevertheless, our General Terms of Contract and of Use also apply in full to our legal relationship with the client.

Rechtshinweise

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hier von nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

● WIDERRUFSBELEHRUNG FÜR VERBRAUCHER

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns David Borck Immobiliengesellschaft mbH, Schlüterstraße 45, 10707 Berlin, Tel +49 (0) 30 887 742 50, Fax +49 (0) 30 887 742 525, service@david-borck.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

● WIDERRUFSFORMULAR

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

David Borck
Immobiliengesellschaft mbH
Schlüterstraße 45
10707 Berlin

Tel +49 (0) 30 887 742 50
Fax +49 (0) 30 887 742 525
service@david-borck.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Datum

Unterschrift des/der Verbraucher(s)
nur bei Mitteilung auf Papier

(*) Unzutreffendes streichen

● **KONTAKT**

David Borck
Immobilien-gesellschaft mbH
Schlüterstraße 45
10707 Berlin

Telefon +49 (0) 30 887 742 50
Telefax +49 (0) 30 887 742 525

service@david-borck.de
www.david-borck.de

Vertretungsberechtigte/r:
Caren Rothmann & David Borck
Amtsgericht:
Berlin-Charlottenburg HRB 127328 B
Aufsichtführende Behörde:
Bezirksamt Berlin
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin,
USt – idNr: DE271848707

