



 **4.300.000 €**  
Kaufpreis

 **1.825,0 m<sup>2</sup>**  
Größe

 **1**  
Zimmer

 **25**  
Badezimmer

Object-ID: RC6VTH

## 4 Mehrfamilienhäuser zu Faktor 20,5 mit realisierbarem Neubaupotential

13437 Berlin - Reinickendorf

- ✓ Haus zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Mehrere Einheiten
- ✓ Golden Star
- ✓ Objektzustand Gepflegt
- ✓ Balkon
- ✓ Vermietet

# Beschreibung der Immobilie

## Immobiliedetails

Immobilienart:	Haus
Immobilientyp:	Mehrfamilienhaus
Stockwerke:	3
Wohnfläche:	1.825,0 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	2.902,0 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	25
Objektzustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Baujahr:	1960
Vermietet:	Ja

## Garage

Anzahl der Parkplätze:	17
Besitzrecht der Garage:	Nicht ausgewählt

# Beschreibung der Immobilie

## Kosten

<b>Sofort-Kaufpreis:</b>	<b>4.300.000,00 €</b>	<b>2.356,16 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	4.300.000,00 €	2.356,16 €/m <sup>2</sup>
Käuferprovision:	7,14% des Kaufpreises inkl. MwSt.	
Information zur Provision:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an WunderAgent GmbH, Helmerdingstraße 4, 10245 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rückabgewickelt werden.	

---

## Vermietung

Marktmiete:	16.936,00 €	<b>-6%</b>	(9,28 €/m <sup>2</sup> )
Haus:	18.003,08 €		

# Objektbeschreibung

Die Anlage besteht aus insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern: 3 West Berliner "Plattenbauten" aus 1960 und einem Altbau aus 1930. Alle Gebäude wurden saniert und befinden sich in einem guten Zustand mit nur geringem Investitionsbedarf.

Wichtig: Alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten Center des Inserates.

#####  
#####

Die Altbau-Fassade

wurde vor ca. 10 Jahren erneuert, die Wohnungen sind zu ca. 70% renoviert mit Parkett/Laminat, viele haben moderne Bäder und Küchen.

Alle Wohnungen sind sowie 50% der Stellplätze sind vermietet.

Es liegt eine Berechnung vor, die mit Aufstockung der Häuser 47, 48 und 50 sowie einem Neubau an Stelle der Garagen ca. 950 m<sup>2</sup> Neubau-Fläche ermöglicht. Erste Gespräche mit den Behörden ergaben, dass ca. 250 m<sup>2</sup> sofort möglich sind - alles weitere müsste der Erwerber mit den Behörden selbst prüfen.

# Ausstattung

- ++ Asset Deal
- ++ 4 Gebäude
- ++ Altbau & Neubau
- ++ Voll vermietet
- ++ Parkett/ Laminat
- ++ Moderne Bäder
- ++ 4 WE modernisiert in 2020
- ++ Garagen
- ++ Erweiterungspotential bis zu 950 m<sup>2</sup>
- ++ JNKM SOLL 251.296 €
- ++ Faktor SOLL 21,4



## Lage

Das Objekt, welches in einer ruhigen Seitenstraße und in einem historischen Kern von Reinickendorf liegt, ist von einer Vielzahl an Parks, Seen, Grünanlagen, sowie zahlreichen Spiel- und Sportplätzen umgeben. Sowohl die Infrastruktur als auch die Einkaufsmöglichkeiten sind sehr gut. Sämtliche Versorgungseinrichtungen

des täglichen Bedarfs sowie Kitas und Schulen sind fußläufig zu erreichen. Die S- und U-Bahn-Station Karl-Bonhoeffer-Klinik und diverse Buslinien befinden sich in Fußnähe - die Anbindung an die Innenstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und über die B96 mit dem PKW ideal.

# Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

\*\*\*\*\*

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

\*\*\*\*\*

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte

Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

# Bilder



Umgebung



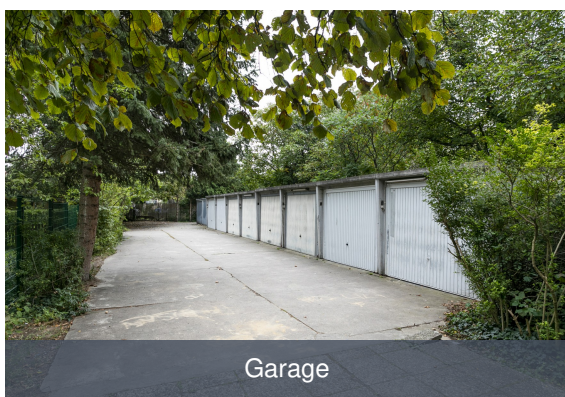
Haus



Haus



Haus



Garage



Hausflur



# Grundriss

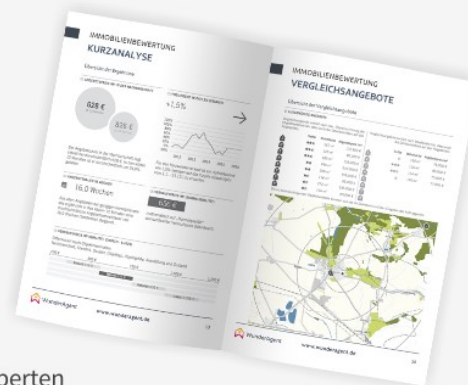


Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen  
und entspannt in die Zukunft blicken

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos**  
und **unverbindlich** und beraten Sie zu  
allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk



Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23

oder

[www.wunderagent.de/immobilienbewertung](http://www.wunderagent.de/immobilienbewertung)

Bekannt aus



ZEITUNG ONLINE



Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





**Wir beraten Sie gern.**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ [support@wunderagent.de](mailto:support@wunderagent.de)

☎ 0800 673 82 23

[www.wunderagent.de](http://www.wunderagent.de)

### Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.