



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Renditeobjekt in Berlin mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr



Allgemein:

Objektnr. extern:	KBSOK2107	Stand vom:	19.06.2024
Nutzungsart:	Gewerbe	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Kaufhaus/Renditeobjekt (Wohn und Geschäftshaus)	Baujahr:	1905
Ort:	12527 Berlin / Grünau	Nutzfläche:	1.200,00 m ²
Anzahl Zimmer:	33,0	Zustand:	Teil/Vollsaniert

Preise:

Kaufpreis:	8.500.000,00 €	IST-Miete:	500.000,00 €
-------------------	----------------	-------------------	--------------

Energiepass:

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON Finest Properties	Name:	Miriam Karré
Straße:	Regattastraße 100	Ort:	12527 Berlin
Telefon:	030/25740481	E-Mail:	miriam.karre@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Anlageobjekt wurde im Jahr 1905 in Massivbauweise auf dem knapp 1.800 m² großen Grundstück errichtet. Das Gebäude selbst zeigt sich in Form eines zwei-stöckigen Baus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Das äußere Erscheinungsbild der Immobilie ist mit seinem charmanten Stil bauzeittypisch geprägt und denkmalgeschützt.

Der Bau beherbergt eine hervorragende Geschossflächenauslastung. Vorhanden sind hier 33 Zimmer, welche sich über das Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss verteilen und jeweils über ein eigenes gefliestes Duschbad verfügen.

Das Gebäude wurde bis 2014 komplett kernsaniert, in eine Gewerbeimmobilie umgewandelt und in Betrieb genommen. Seither werden die Zimmer an Familien und Personen vermietet, welche keinen festen Wohnsitz in Deutschland haben.

Für diesen Zweck wurde das Untergeschoss ausgebaut und mit weiteren 11 Zimmern zur Vermietung ausgestattet.

Die Zimmermieten pro Nacht von 25,00 € bis 30,00 € werden pünktlich durch den Berliner Senat gezahlt. Ein Leerstand von Zimmern kommt selten vor und wurde in der Regel innerhalb kürzester Zeit behoben.

Auf dem Areal ist außerdem der Bau eines weiteren Gebäudes geplant. Die Kennzahlen und Größen ähneln hierbei dem aktuell existierenden Gebäude. Eine Baugenehmigung liegt derzeit nicht vor, ist jedoch in den letzten Zügen der Prüfung.

Lage:

Berlin-Grünau ist eine immer weiter aufstrebende ruhige und grüne Wohnlage des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick. Durch die grünen Wälder sowie die Dahme, welche den Ortsteil östlich umschließt, wird ein Flair geschaffen, der einen ganz besonderen Erholungsfaktor darstellt. Bekannt ist der Ortsteil unter anderem durch sein Strandbad sowie die zahlreichen Rudervereine.

Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich allesamt in der Ortslage wieder. Auch Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Grünau genießt durch die vor Ort verkehrenden Buslinien, Straßen- sowie S-Bahnen einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Darüber hinaus bieten die unweit entfernte B96a sowie die schnell zu erreichende A113 eine gute Anbindung zur Innenstadt sowie zur restlichen Bundesrepublik.

Der Flughafen BER ist in ca. 15-20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Ausstattung:

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

- kernsaniert 2014
- 44 vermietbare Zimmer (darunter 11 im Untergeschoss)
- zuverlässige Mietzahlungen und kaum Leerstand
- hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel
- gute Erreichbarkeit mit dem Auto
- nahegelegener P+R-Parkplatz
- naturnahe Gegend mit Forst und schnell erreichbarem Dahmeufer
- mögliche Renditen zwischen 4,0-6,5%

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,165 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unseren Firmenhomepages www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com.

Eigentümerinnen und Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Gebäudeansicht



Empfang



Bar-Bereich



Café-Bereich



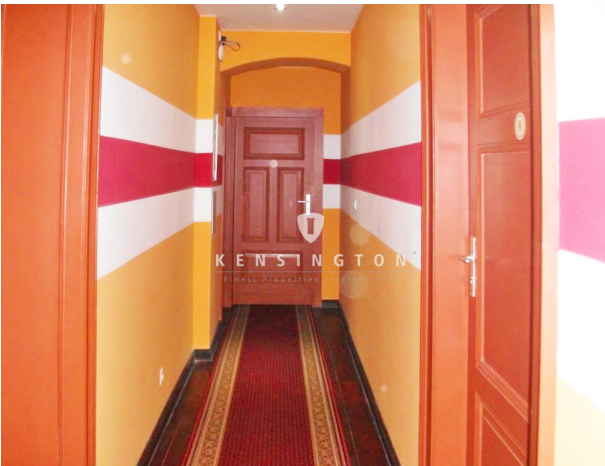
Café-Bereich



Treppenaufgang



Flur



Zimmer



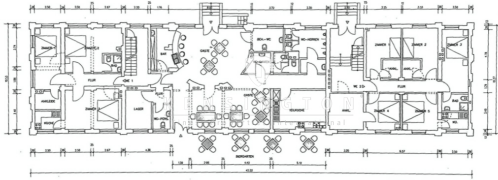
Zimmer



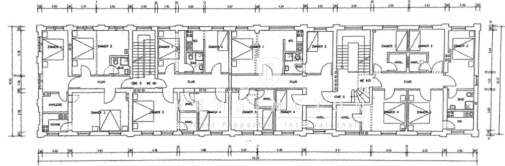
Duschbad



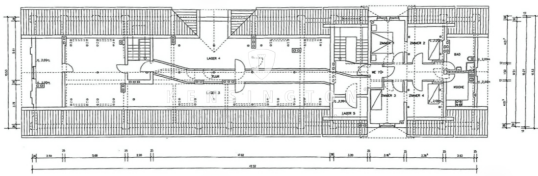
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

