



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

SOLL-Rendite 6,4%! Mehrfamilienhaus in Berlin-Tegel als perfekte Kapitalanlage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBP_362	Stand vom:	22.07.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Zinshaus/Renditeobjekt (Mehrfamilienhaus)	Baujahr:	1930
Ort:	13507 Berlin / Tegel	Wohnfläche:	348,00 m ²
Vermietbare Fläche:	348,00 m ²	Grundstücksfläche:	849,00 m ²
Anzahl Zimmer:	14,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	1.495.000,00 €	Provision:	7,14 % inkl. ges. MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	-------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2030-09-20
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1930
Wertklasse:	C	Primärer Energieträger:	GAS
Energieverbrauchskennwert:	92.10 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Name:	Marie Banach	Straße:	Wollankstraße 135
Ort:	13187 Berlin	Telefon:	+49 30 530 161 30
E-Mail:	pankow@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Selten ergibt sich die Gelegenheit, in einer so begehrten Lage wie Berlin-Tegel ein Mehrfamilienhaus zu erwerben, welches über ein solches Potenzial verfügt.

Dieses Objekt befindet sich ca. 200 m entfernt vom U-Bahnhof Holzhauser Straße in einer gemütlichen Wohnlage in Berlin-Tegel.

Auf dem Grundstück, welches über eine Fläche von ca. 849 m² verfügt, steht ein kleines Vorderhaus (ein Vollgeschoss, eine Wohnung, Wohnfläche: ca. 98 m²) und ein Hinterhaus (zwei Vollgeschosse, sechs Wohnungen, Wohnfläche: ca. 250 m²) sowie zwei Stellplätze und ein Schwimmbecken.

Das Vorderhaus ist aktuell unvermietet und das Hinterhaus ist vollvermietet. Die abgeschlossenen Mietverträge sind alle auf ein Jahr befristet. Die Jahresnettokaltmiete liegt aktuell bei ca. 68.173,00 €. Damit ergibt sich eine IST-Rendite von 4,56%.

Durch eine Vermietung der Wohnung des Vorderhauses und eine rentablere Vermietung einiger Wohnungen im Hinterhaus ist laut Kalkulationen sicherlich eine Jahresnettokaltmiete von 95.846,88 € und damit eine SOLL-Rendite von 6,41% erzielbar.

Lage:

Der Ortsteil Tegel gehört neben Hermsdorf und Heiligensee zu den gehobenen Wohnadressen des Bezirks Reinickendorf. Die beliebte Wohnlage zeichnet sich insbesondere durch die naturverbundene Nähe zum Naturschutzgebiet des Tegeler Forst sowie des Tegeler Sees aus.

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer angrenzenden Straße zur Berliner Straße und ist geprägt von Einfamilienhäusern auf sehr gepflegten Grundstücken.

Besonders der bekannte Strand am Flughafensee laden zum Flanieren und Verweilen ein.

In die andere Richtung ist man fußläufig bei einem schönen Spaziergang an der Borsigdammbücke, bei der man einen wunderschönen Ausblick aufs Wasser hat. Läuft man den Weg weiter kommt man an der bekannten Greenwichpromenade entlang bis hin zur Tegeler Hafenbrücke, bei der zahlreiche Schiffsrundfahrten durch die Berliner Gewässer beginnen. Das Sport und Freizeitangebot wird durch eine Vielzahl unzähliger Möglichkeiten wie Golf, Tennis, Reiten, Radfahren oder Wandern am Tegeler Fließ abgerundet. Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut zu Fuß erreichbar.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Mit der BVG u.a. der U-Bahn Linien U6 und dem Bus 133 ist die Verkehrsanbindung über den öffentlichen Personennahverkehr Berlins gegeben. Über die schnelle Anbindung zum Autobahnanschluss gelangt man binnen 30 Minuten per Auto in die City West.

Ausstattung:

INVESTMENT

- Gesamt-Wohnfläche: ca. 348 m² (ohne Anrechnung von Keller, Treppenhaus, Terrassen etc.)
- Grundstücksgröße: ca. 849 m²
- insgesamt sieben Wohneinheiten
- Vorderhaus mit einer 3-Zimmer-Wohnung und Teil-Unterkellerung
- Hinterhaus mit drei 2-Zimmer-Wohnungen, zwei 1-Zimmer-Wohnungen und einer 3-Zimmer Wohnung
- die Wohnung im Vorderhaus ist frei und das Hinterhaus ist vollvermietet (Mietverträge sind alle auf ein Jahr befristet)
- JNK-Miete: 68.173,00 €
- IST-Rendite: 4,56%

POTENTIAL

- Vermietung der unvermieteten Wohnung im Vorderhaus
- rentablere Vermietung der befristeten Mietverträge im Hinterhaus
- kalkulierte mögliche JNK-Miete: 95.846,88 €
- SOLL-Rendite: 6,41%

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 7,14% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

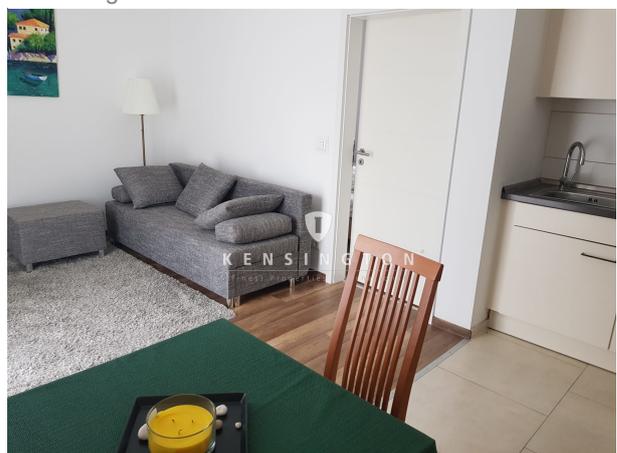
Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Wohnung 3



Wohnung 3



Wohnung 3



Wohnung 3



Wohnung 3



Wohnung 1



Wohnung 1



Wohnung 1



Wohnung 4



Wohnung 5



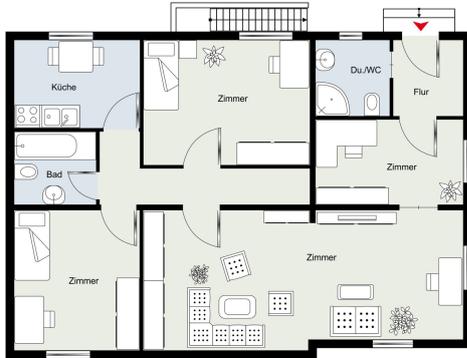
Küche



Zimmer

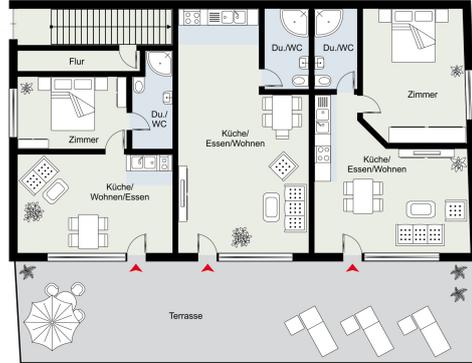


Vorderhaus



Vorderhaus

Hinterhaus-EG



Erdgeschoss-Hinterhaus

Hinterhaus-OG



Obergeschoss-Hinterhaus

Gewerbe Immobilien

