

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Berlin

GESCHÄFTSHAUS - PROVISIONSFREI - NEUBAU - mit Charakter



Objekt-Nr. **OM-315823**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **2.750.000 €**

12357 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2020	Gewerbefläche	432,00 m ²
Grundstücksfläche	963,00 m ²	Gesamtfläche	535,00 m ²
Etagen	3	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig	Nettomiete Ist	180.000
Etage	3. OG	X-fache Mieteinn.	15,00

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

VERKAUFT WIRD DIE LINKE HÄLFTE DES GEBÄUDES MIT 535QM. Erwirtschaftet wird eine nettokaltmiete im Jahr von ca 180.000€.

Das hier präsentierte Gewerbeobjekt in Berlin Neukölln Rudow bietet eine exzellente Investitions- oder Geschäftsmöglichkeit in einer gut frequentierten Lage. Das Gebäude wurde im Jahr 2020 errichtet und präsentiert sich in einem modernen, ansprechenden und zeitlosen Baustil.

Das gesamte Objekt hat 14 eigenständige Einheiten mit ca. 864m² Gewerbe Fläche auf einem 938m² großem Eckgrunds.

Verkauft wird die LINKE HÄLFTE DES OBJEKTS mit Insgesamt 6 großen Einheiten (432m²).

Aufgeteilt in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Objekt bietet eine großzügige Fläche für diverse Gewerbenutzungen.

Es wurde in allen 6 großen Einheiten eine Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgeteilt. Eine Hausverwaltung kümmert sich um das Gebäude.

Im EG sind zwei große Gewerbebetriebe mit insgesamt ca. 144qm vorhanden die von den Mietern als Restaurant und einem Café Bar betrieben werden. Die große Terrasse vor dem Gebäude lädt zum Essen und Trinken ein und kann von der Kundschaft genutzt werden.

Die oberen Etagen können über den Hof erreicht und genutzt werden.

Auf dem Hof befinden sich neben den 3 Stellplätzen, auch noch der Müllplatz.

Das Objekt (6 Einheiten) ist aktuell langfristig vermietet und erwirtschaftet aktuell eine Netto Kaltmiete von ca. 180.000 € im Jahr. (Staffelmiete)

Aktuell wird das 1.OG sowie das 2.OG für ein Gästehaus genutzt.

Das gesamte EG bestehend aus fünf Ladengeschäften ist aktuell mit einem Immobilienbüro, Friseur, Spätkauf sowie einen Restaurant und Cafe belegt und eingerichtet.

Die zusätzlich an der Fassade angebrachte LED-Videowall ca. 15m² groß steht Ihnen dafür die Miete zur Hälfte zu.

Die stark befahrene Straße, der Autobahn Zubringer Stubenrauchstr., sowie die U-Bahn

Zwickauer Damm garantieren einen starken Publikumsverkehr sowie Umsatz für die Gewerbetreibenden.

Die Lage des Geschäftshauses & Sichtbarkeit ist einzigartig.

Ausstattung

- Weißhaupt Gas inkl. Solar und Pufferspeicher
- Dreifachverglasung
- EG Alufenster, bodentief
- OG Kunststofffenster, bodentief
- Siedle Gegensprechanlage
- Fettabscheider für alle Ladengeschäfte
- Elektrischer Sonnenschutz
- 5 x Innenliegende Entlüftung für Ladengeschäfte EG Gastro
- 6 x Verteiler kästen Elektro

- 6 x Bäder/WC/Dusche
- Treppenhaus in Granit ausgestattet
- 1 x Dachterrasse ca 30qm mit rundumlauf
- Videoüberwachung mit 15 Kameras
- Elektronische Chipschließanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Berlin Rudow (Neukölln). Mehrere Buslinien und die U-Bahnlinie U7 verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Bäckereien, Cafés, zwei Ärzte und ein Einkaufszentrum. Mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Modegeschäfte, eine Buchhandlung und eine Bibliothek finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

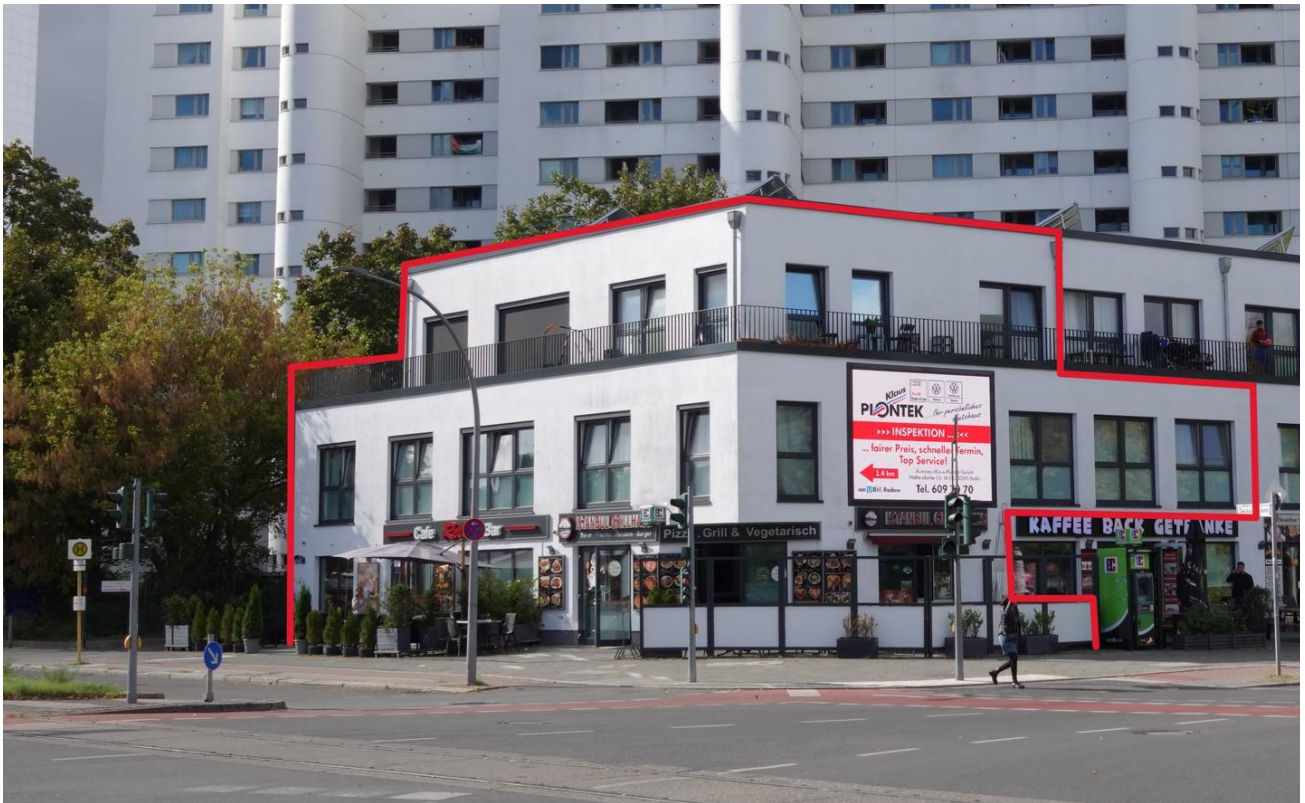
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	131,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	125,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Verkauf der roten Fläche



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Terasse

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Seitenansicht

Exposé - Galerie



LED Wall



Terasse

Exposé - Galerie



Einfahrt

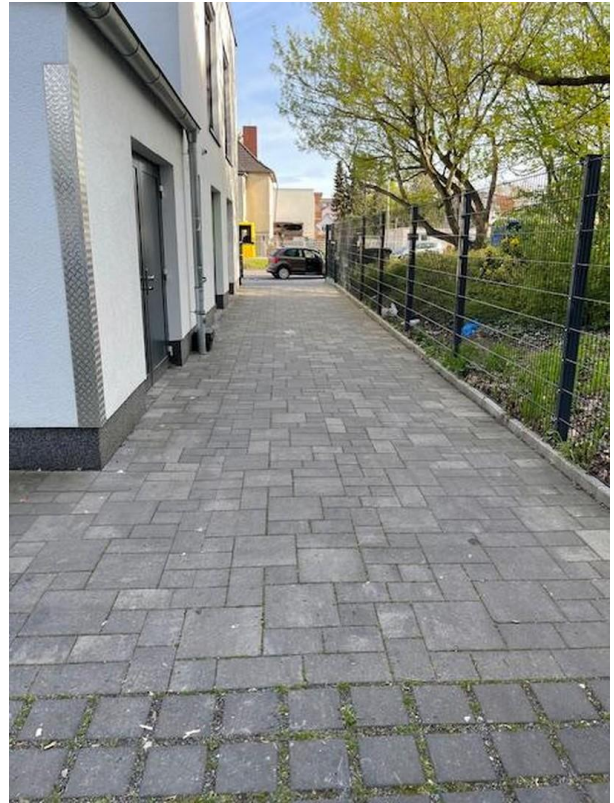


Innenhof

Exposé - Galerie



Parkplätze



Einfahrt



Fahrstuhl

Exposé - Galerie



Unterkunft



Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur