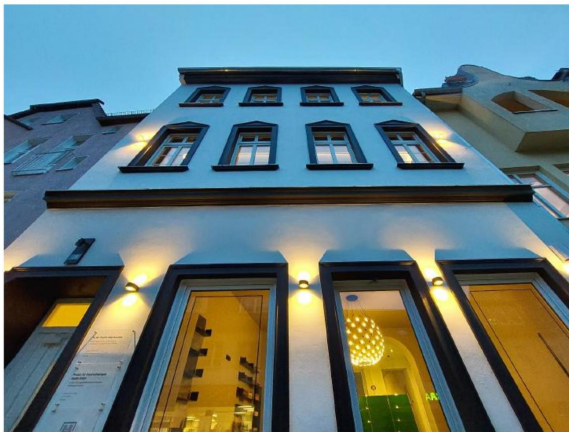


Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Berlin

Top saniertes Haus Altstadt Spandau



Objekt-Nr. **OM-317331**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.600.000 €**

Mobil: 0176 46182877

13597 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1908	Etage	3. OG
Etagen	3	Gewerbefläche	160,00 m ²
Wohnfläche	140,00 m ²	Gesamtfläche	400,00 m ²
Energieträger	Gas	Sonstige Flächen	45,00 m ²
Preis pro m ²	4.000,00 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	112.682
Modernisierung Jahr	2022	X-fache Mieteinn.	15,00
Zustand	saniert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmant, vielseitig und großräumig. Diese Attribute geben diesem Klassiker aus den frühern 1900er Jahren eine besondere Note.

Von hoher Bedeutung war bei diesem Projekt, dass das Haus in der Altstadt Spandau seinen alten Charme behält und nur aus seinem Bestand heraus weiterentwickelt wird. Aus diesem Grund wurden die klassischen außergewöhnlichen und attraktiven Augenweide wurde. Mit Hilfe von Stuckleisten aus Beton an der Außenfassade wurde ein typisch deutsches charakteristischer Stil getroffen.

Die Fassade, das Aushängeschild des Objektes, wurde vollständig grundsaniiert. Die Wandleuchten an der Fassade verstärken die helle und strahlende Wirkung. Im Zuge der Sanierung wurde die komplette Elektrik erneuert, ebenso die Rohre und das Dach.

Das Erdgeschoss des Hauses wird als Unterkunft für wohnungslose Familien genutzt. Die behördlichen Genehmigungen liegen vor. Das erste OG sowie das Dachgeschoss sind vollmöbliert und vermietet. Im 2. OG ist eine Praxis für Kinder- und Jugendlichenpsychotherapie beheimatet mit einem langfristigen Mietvertrag

Ausstattung

Die Wohnungen im Erdgeschoss, im 1. OG und im Dachgeschoss sind komplett möbliert. Das Inventar ist im Kaufpreis mit enthalten.

Bei der Sanierung im Jahr 2022 wurden hochwertige Materialien verwendet. Im Zuge der Sanierung wurden auch eine Alarmanlage installiert sowie eine Videoüberwachung im Eingangsbereich und im Treppenhaus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei

Die Mieteinnahmen betragen ca. 112.682 Euro netto kalt im Jahr.

Lage

Das im Jahr 1904 erbaute Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Spandauer Altstadt liegt umgeben von der Havel im Westen Berlins. Der Ortsteil Spandau ist bekannt für sein gleichzeitig kleinstädtisches, großstädtisches und mittelalterliches Flair. Es gibt viele kleine Läden, Warenhäuser und eine Vielzahl von Restaurants in naher Umgebung.

Anbindungen an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich wenige Gehminuten entfernt an der U-Bahnstation Altstadt Spandau sowie die S-Bahn S3 und S9. Vom Bahnhof Spandau ist der Berliner Hauptbahnhof mit dem RE in ca. 15 Minuten zu erreichen. Der Berliner Flughafen BER ist ca. 40km entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

Fassade



1. Obergeschoss



Exposé - Galerie

2. Obergeschoss



Erdgeschoss



Exposé - Galerie

3. Obergeschoss



1. Obergeschoss

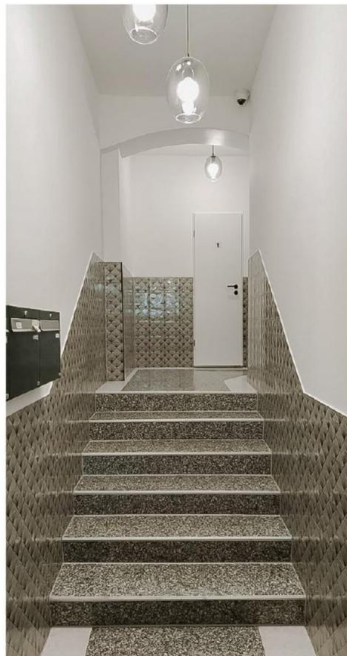


Exposé - Galerie

3. Obergeschoss

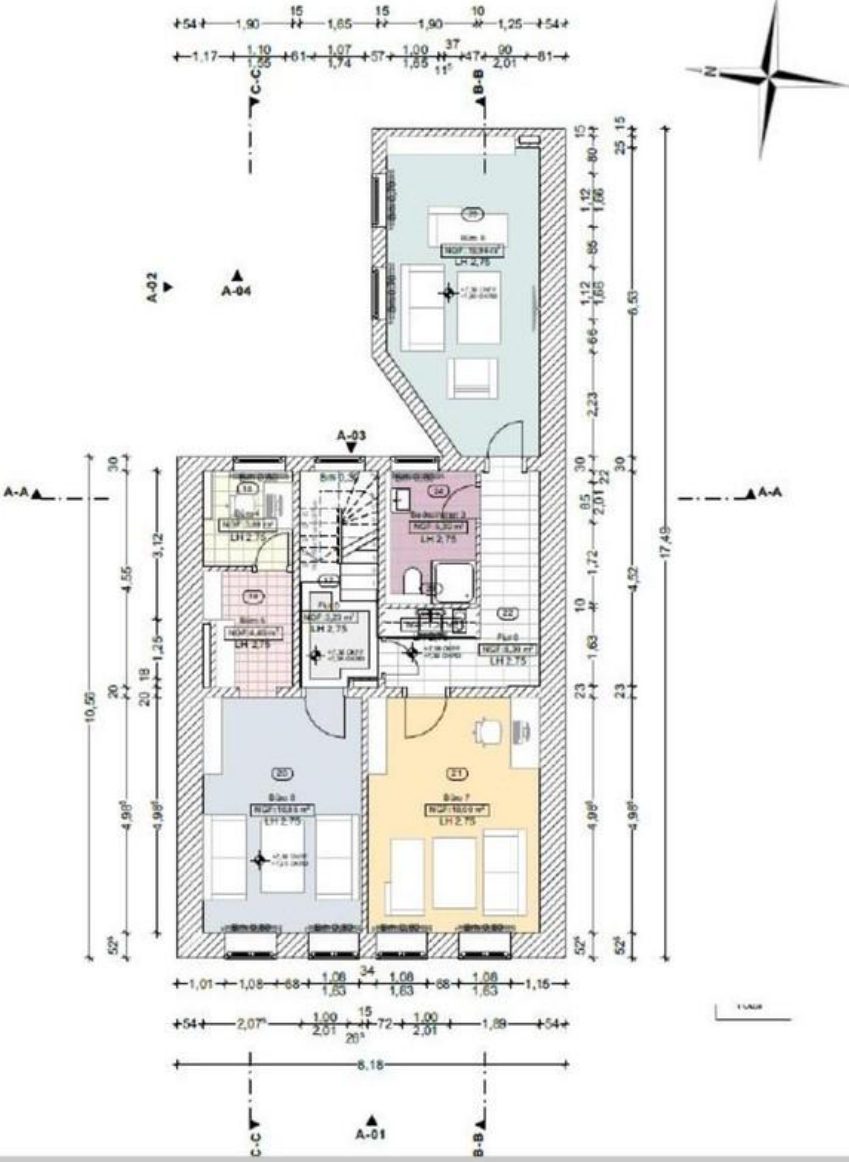


Erdgeschoss



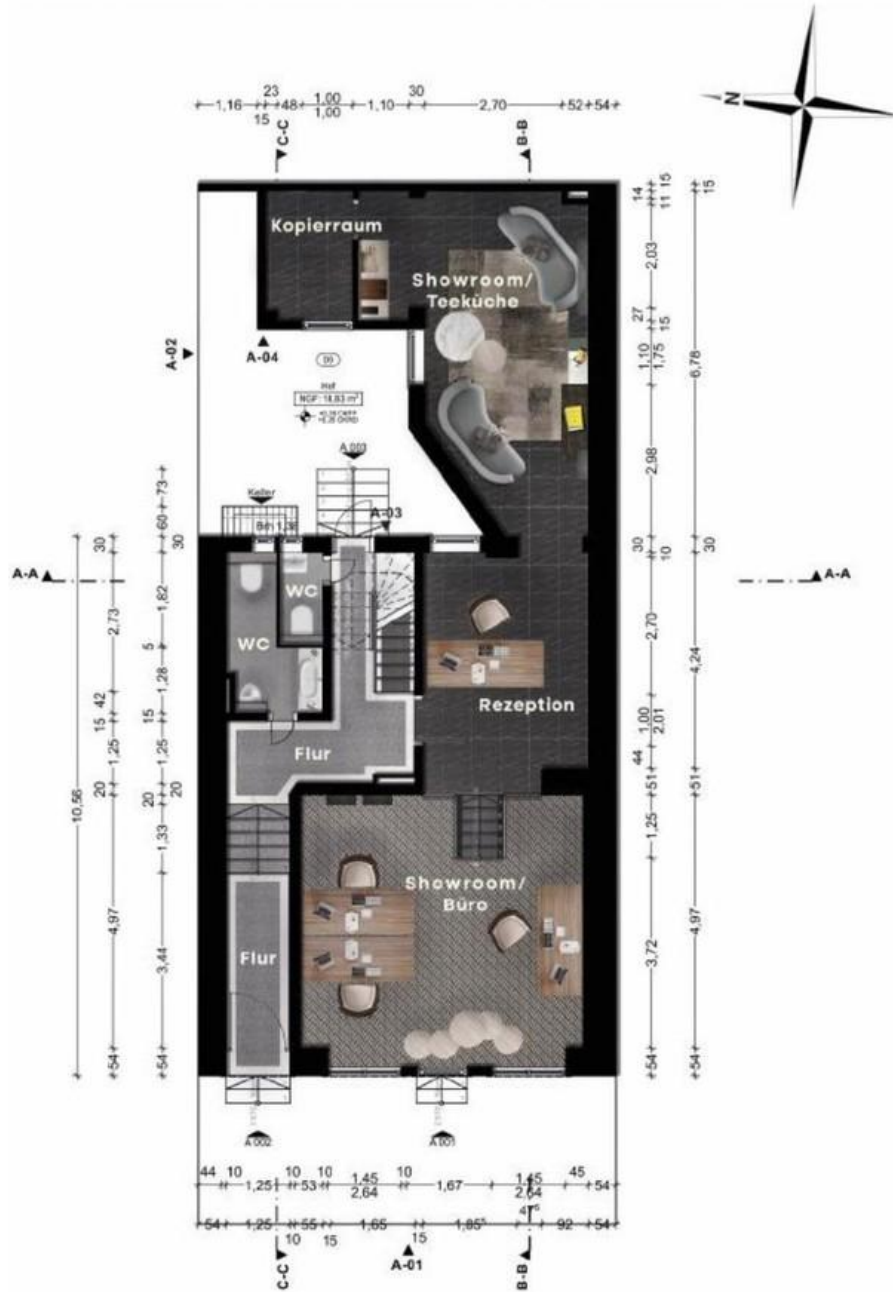
Exposé - Grundrisse

Grundriss - 2. Obergeschoss



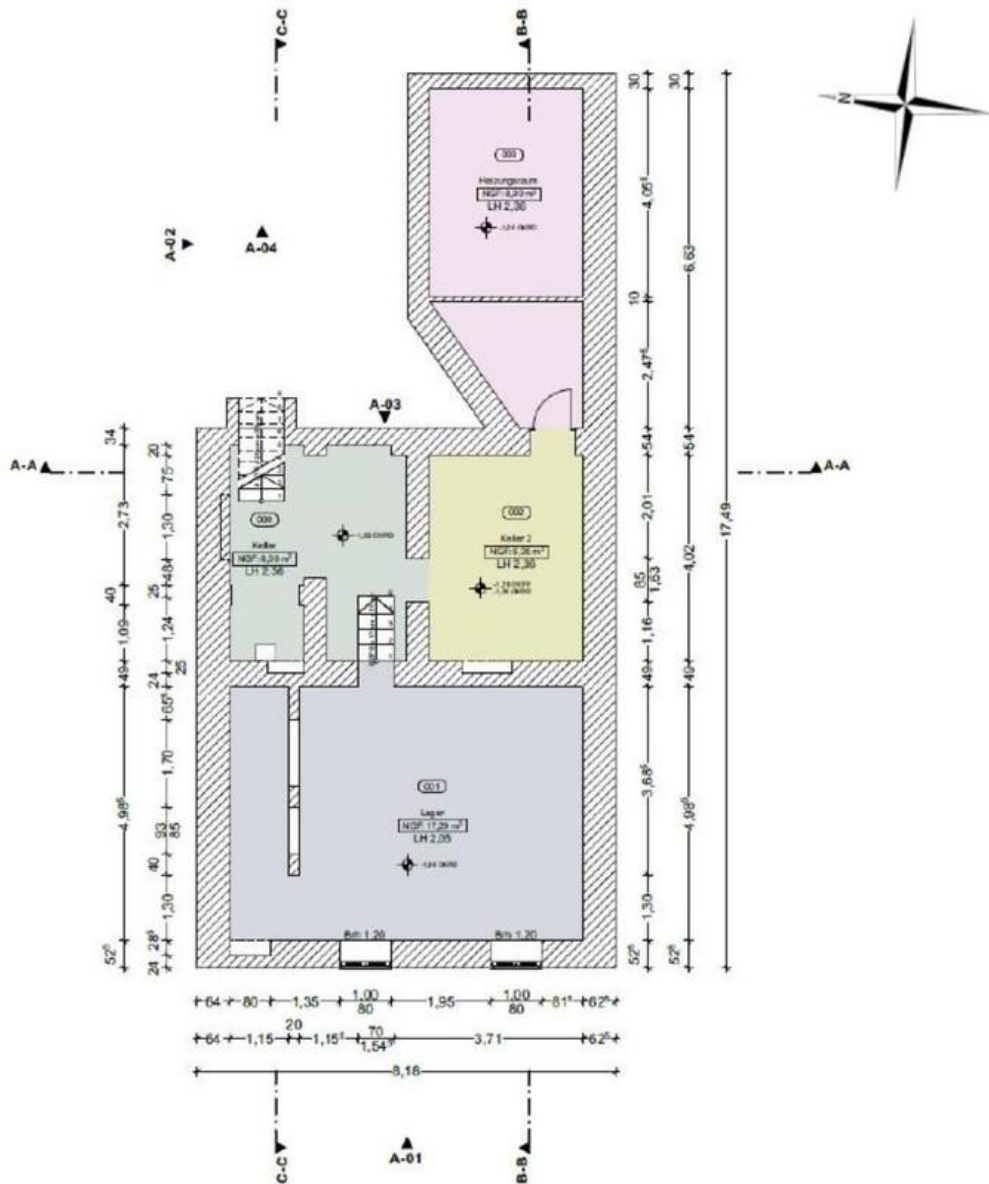
Exposé - Grundrisse

Grundriss - Erdgeschoss



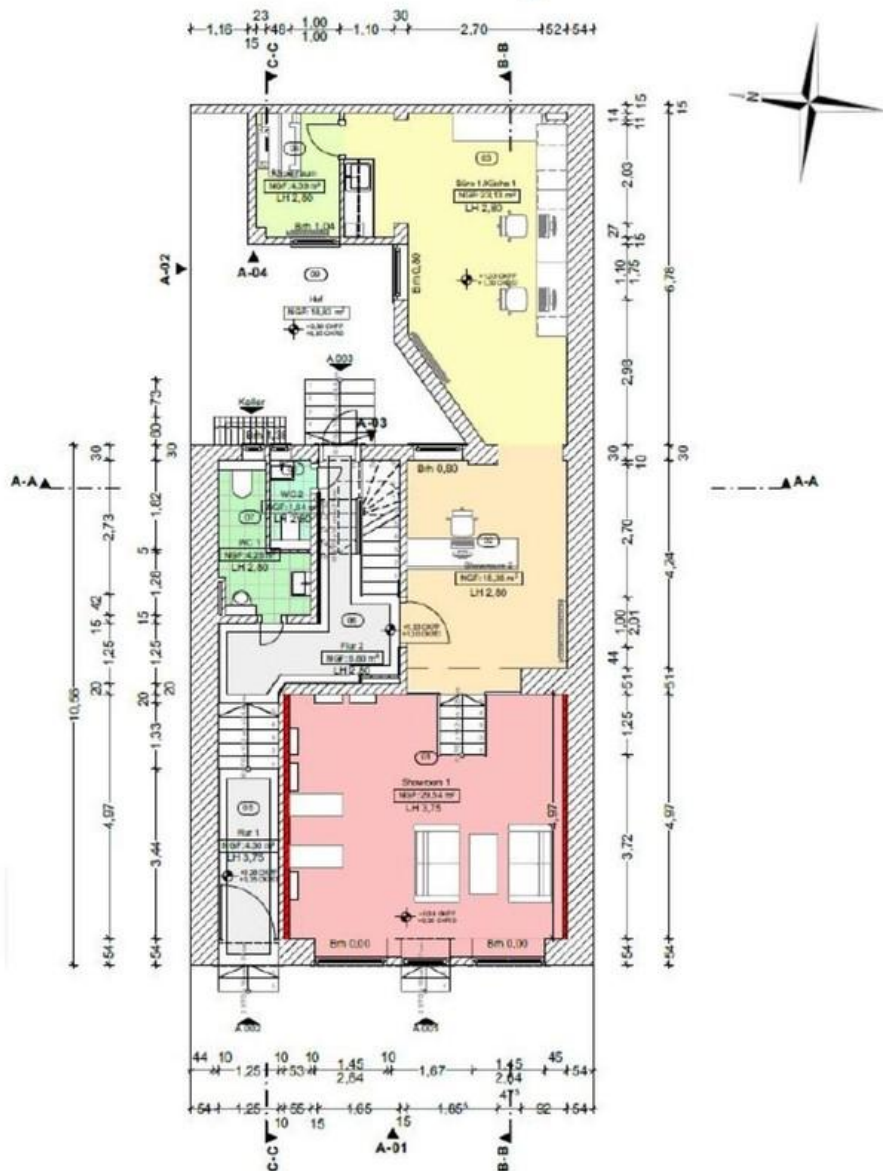
Exposé - Grundrisse

Grundriss - Keller



Exposé - Grundrisse

Grundriss - 1. Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss - Dachgeschoss

