

# Zwei sanierte Wohn- und Geschäftshäuser mit erheblichem Ausbaupotenzial im Zentrum von Berlin

16321 Bernau bei Berlin, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: 7542



Wohnfläche ca.: **1.195 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **1.132 m<sup>2</sup>** - Kaufpreis: **1.950.000 EUR**



## Zwei sanierte Wohn- und Geschäftshäuser mit erheblichem Ausbaupotenzial im Zentrum von Berlin

Objekt ID	7542
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	16321 Bernau bei Berlin Brandenburg
Wohneinheiten	16
Gewerbeeinheiten	2
Wohnfläche ca.	1.195 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	1.132 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	2.546 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Zustand	vollsaniert
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	17
Ausstattung / Merkmale	Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	7,14 % vom Kaufpreis inkl. 19% gesetzliche MwSt. zahlbar vom Käufer an den Makler Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages.
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1.631,80 EUR
X-fache Miete	14,89
Nettorendite (Ist)	6,72 %
Nettorendite (Soll)	8,32 %



Mieteinnahmen (Ist) 130.973,00 EUR

---

Mieteinnahmen (Soll) 162.321,00 EUR

---

Kaufpreis 1.950.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um zwei sanierte, dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage von Bernau bei Berlin nur weniger Meter von der Innenstadt entfernt.

Die beiden Häuser verfügen über insgesamt 17 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit. Die vorhandene Remise ist bereits zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Bei den Sanierungsarbeiten wurden die Fassade, die Fenster sowie sämtliche Stränge erneuert. Zur Ausstattung in den Wohnungen gehören geflieste Wannenbäder sowie Laminatböden.

Es ist möglich, das Dach für weitere ca. 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche auszubauen (genaue Prüfung obliegt dem Käufer) sowie hinter dem Haus einen weiteren Baukörper für Wohnungen zu errichten. Die Stadt Bernau steht diesem Vorhaben prinzipiell positiv gegenüber.

## Ausstattung

- Gut vermietetes Ensemble mit Neubau-Potential
- zentrale Lage in Bernaus Innenstadt
- Erweiterungspotential durch Dach-Ausbau sowie Neubau im Hof, Mietsteigerung bei Neu-Vermietung oder im Bestand

## Sonstiges

Das Team von Black Label Immobilien bietet Ihnen Unterstützung in allen Bereichen rund um den Kauf einer Immobilie. Unser internationales Team spricht fließend Englisch, Deutsch, Französisch und Mandarin, zudem arbeiten wir mit einem Team aus mehrsprachigen Anwälten, Notaren und Finanzierungsberatern zusammen.

Um Ihren persönlichen Ansprüchen gerecht werden zu können, bieten wir Ihnen eine große Auswahl an verschiedenen Immobilien. Senden Sie uns einfach ihre Suchkriterien inklusive:

- Art der gesuchten Immobilie
- Ihr Budget
- Bevorzugter Standort
- Suchen Sie eine Immobilie als Investment oder zum Eigenbedarf?

Für Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie vermitteln wir Ihnen gern einen Finanzierungspartner.

Sind Sie an einer Vermietung Ihrer neuen Immobilie interessiert? Hierfür bietet Black Label ein Verwaltungs-Paket sowohl für unmöblierte als auch möblierte Vermietungen, sowie einen kompletten Design- und Möblierungsservice, angepasst an ihre persönlichen Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns, oder besuchen Sie uns in unserem Büro, um mehr Informationen zu erhalten.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma BLP Investments GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene



Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

## Energieausweis

Energieausweis

wird bei Besichtigung vorgelegt

---

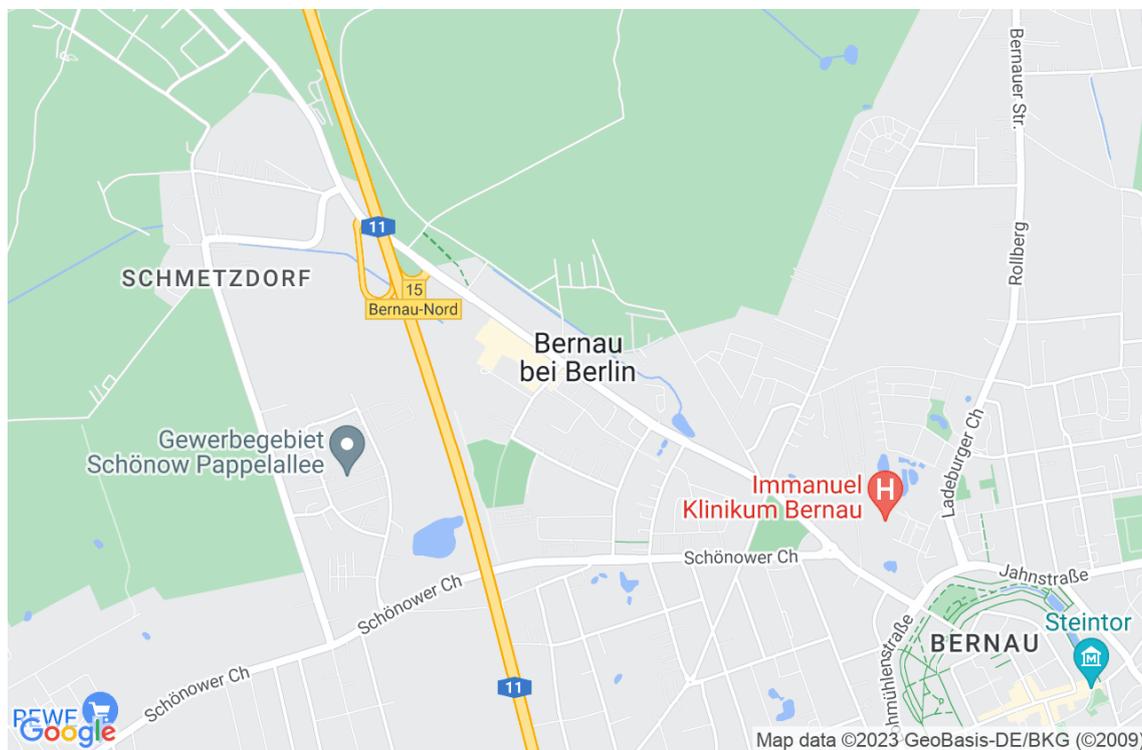


## Lage

Das Objekt befindet sich an der alten Stadtmauer und schaut auf einen Park. Der nahe gelegene Bahnhof Bernau wird von Regional- und S-Bahnen angefahren, mit denen man in ca. 40 Minuten den Potsdamer Platz erreicht.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind unkompliziert zu erreichen, da sich die Liegenschaft in der Nähe des Bernauer Zentrums befindet.

Aufgrund des grünen Umlands bieten sich vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.





Umgebung



Haus



Innenhof



Treppenhaus



Wohnung Beispiel



Wohnung Beispiel





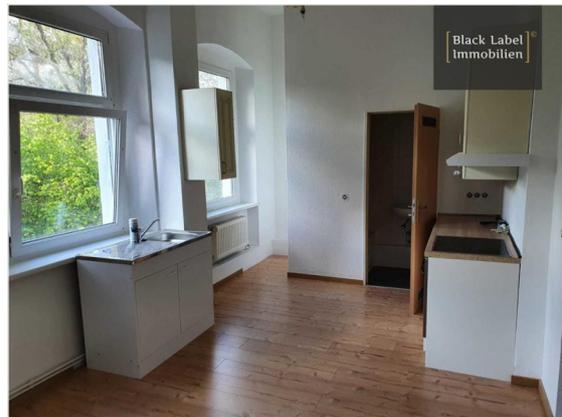
Wohnung Beispiel



Wohnung Beispiel



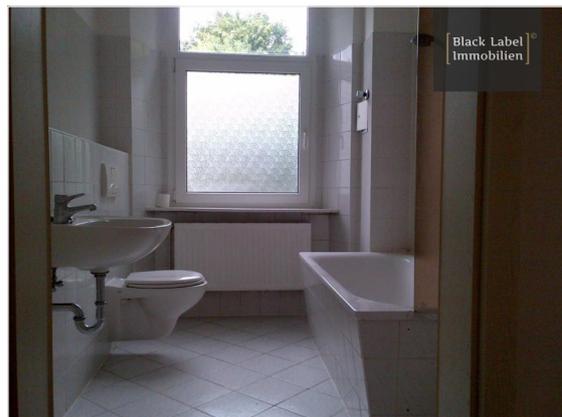
Wohnung Beispiel



Wohnung Beispiel



Bad Beispiel



Bad Beispiel





Bad Beispiel

