

IMMS - Immobilien Management & Services GmbH

**Exposé - Objekt-Nr. 30250202**

10777 Berlin (Schöneberg)  
Fuggerstraße 45

**16547 Birkenwerder – Frankenstraße 20**

Tel. +49.30.23632550  
Fax +49.30.23632551

E-Mail: [info@imms-immobilien.de](mailto:info@imms-immobilien.de)  
Web: [www.imms-immobilien.de](http://www.imms-immobilien.de)

**Baugrundstück mit Mehrfamilienhaus**

Grundstück ca. 913 m<sup>2</sup>  
ca. Breite 18 m x ca. Tiefe 50 m

Handelsregister: AG Charlottenburg  
Aktenzeichen: HRB 143643 B  
Sitz der Gesellschaft: Berlin (Schöneberg)  
Geschäftsführung: Martin Schmidt

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten  
Wohnfläche gesamt ca. 230 m<sup>2</sup>

Steuernummer: 29/358/36578  
Ust-IdNr.: DE284291893

**Baugrundstück – inklusive einem Mehrfamilienhaus – Gelegenheit!**



Baugrundstück ca. 913 m<sup>2</sup> (B 18 x L 50 Meter). Im hinteren Bereich des Grundstückes steht bereits ein Mehrfamilienhaus mit drei vermieteten Wohneinheiten, ca. 230 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche sowie ein Schuppen mit drei Boxen als Kellerersatz. Dieses wunderbare Grundstück erlaubt Ihnen im vorderen Bereich zur Straße Ihren individuellen Neubau zu errichten, Sie wohnen dann in guter, gehobener Nachbarschaft. Das Mehrfamilienhaus mit Vollwärmmedämmung ist nicht unterkellert. Im Jahr 2000 erhielt das Gebäude (Baujahr 1932) eine Grundsanierung mit einem modernen Anbau. Auf jeder Etage gibt es jeweils eine Wohneinheit mit jeweils Terrasse/Balkon. Alle Wohnungen sind jeweils mit Gasetagenheizungen und modernen ISO-Fenstern ausgestattet. Jede Wohnung hat jeweils ein Wannenbad mit Fenster und die Küchen sind im amerikanischen Stil offen in das jeweilige Wohnzimmer integriert. Die Böden sind teilweise gefliest, teilweise mit Laminat belegt. Die Mieter wohnen bereits seit sehr vielen Jahren dort, sind sehr zufrieden und möchten auch weiterhin dort wohnen bleiben. Aus Gründen der Privatsphäre haben wir die Wohnungen nicht fotografiert, dafür bitten wir um Ihr Verständnis. Sie finden hier eine spannende Immobilie, wo Sie Ihr eigenes Wohnhaus bauen und gleichzeitig generieren Sie Mieteinnahmen über das vermietete Bestandsgebäude.

**Lage:** Frankenstraße in Birkenwerder. Sie wohnen in gehobener Nachbarschaft in absolut ruhiger und grüner Umgebung. Die Zentren Berlins sind ca. 25 Kilometer entfernt und sind mit dem Auto in 30-40 Minuten gut erreichbar. Birkenwerder ist mit der S-Bahn S1 und S8 wunderbar angebunden und bringt Sie schnell nach und durch Berlin. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es in vielfältiger Auswahl in der näheren Umgebung, ebenso wie Schulen und Kindergärten.

Grundstück ca. 913 m <sup>2</sup> – Bodenrichtwert 380,- EUR	347.000 EUR
Mehrfamilienhaus – Wohnfläche insgesamt ca. 230 m <sup>2</sup>	
<u>Netto-Mieteinnahmen jährlich insgesamt 19.872,- EUR</u>	<u>480.000 EUR</u>
<b>Kaufpreis insgesamt:</b>	<b>827.000 EUR</b>

Bei Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages ist eine Vermittlungs-Provision (-Courtage) in Höhe von 3,48 % (**inklusive** Mehrwertsteuer) vom Kaufpreis fällig und vom Käufer an IMMS-Immobilien Management & Services GmbH zu bezahlen.