



Repräsentative ALTBAUVILLA

- in ruhiger Lage nahe Treskowallee -

RUDOLF – GROSSE – STRASSE 4 in 10318 BERLIN – KARLSHORST

Fläche / Space	ca.1.000 m ²
JNKM Ist / Net Rent	96.000 €
Faktor / Current Multiplier	16,7
Preis / m ² Price per m ²	1.600 €
Preis / Purchase *	1.600.000 €

* VB zzgl. 7,14 % Käufer- Courtage (inkl. MwSt)

OBJEKTDATEN

Wohnen / Gewerbe Gesamt / Total	ca.1000 m ²		
Leerst./ Vacancy:			
Wohnen / Resid.	0		
Gewerbe / Comm.	0		
Faktor Ist / current multiplier	16,7		
Baujahr / Year of Construction	1936	Preis / m² Price per m²	ca. 1.600 Euro
Grundstück / plot	ca. 854 m ²	Preis / Purchase Price*	1.600.000 Euro



Wohnungen im Dachgeschoss

Imelda Immobilien GmbH & Co .KG
Ihre Ansprechpartnerin: **Jeannette Bottlang**
Kurfürstendamm 226
D-10719 Berlin

Tel.: +49 30 31519168
Mail: info@imelda-immobilien.de
Steuernummer: 30/162/09352
www.imelda-immobilien.de

OBJEKTDDETAILS

Gebäudestruktur / Split Up	saniertes Wohn- und Geschäftshaus mit Wohnungen und Pensionseinheiten. Unterkellert, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
Zustand / Condition	in den 90ern umfangreich saniert
Ausstattung / Equipment	Massivbauweise, Fassade verputzt und verstrichen, Wohnungen 86 m ² - 138 m ² , teilw. Balkone, teilw. Stuck, Duschen und Toiletten neu, ca. 1/3 unterkellert, Keller mit Waschraum und Heizungsraum, Berliner Dach - Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung, Holzkastenfenster, Holztüren mit Holzzargen
Heizung / Heating	Gaszentralheizung mit zentraler Wasserversorgung
<p>Aktuell werden 39 Einheiten für Pensionszwecke genutzt. Ein Rückbau in ein komplettes Mietshaus ist ohne größere Probleme möglich.</p> <p>Das Objekt ist an einen Mieter komplett vermietet. Jahresnettokaltmiete: 96.000 Euro Vertragslaufzeit: 01.01.2006 bis 31.12.2015, Verlängerung automatisch um 5 Jahre.</p>	

LAGE

Bezirk / District	Berlin – Lichtenberg
Mikrolage / Micro Location	teils. WGH, teils MFH, Altberliner Villen, nahe Tierpark
Infrastruktur / Infrastructure	Tram M17, 27, 37 fußläufig erreichb. S-Bahnhof Karlshorst ca. 500 m U-Bahnhof Tierpark ca. 400 m
Einkaufsmöglichkeiten / Shopping	Supermarkt, div. Einzelhandel
Bewertung / Rating	Verkehrsgünstig



Imelda Immobilien GmbH & Co .KG
Ihre Ansprechpartnerin: **Jeannette Bottlang**
Kurfürstendamm 226
D-10719 Berlin

Tel.: +49 30 31519168
Mail: info@imelda-immobilien.de
Steuernummer: 30/162/09352
www.imelda-immobilien.de

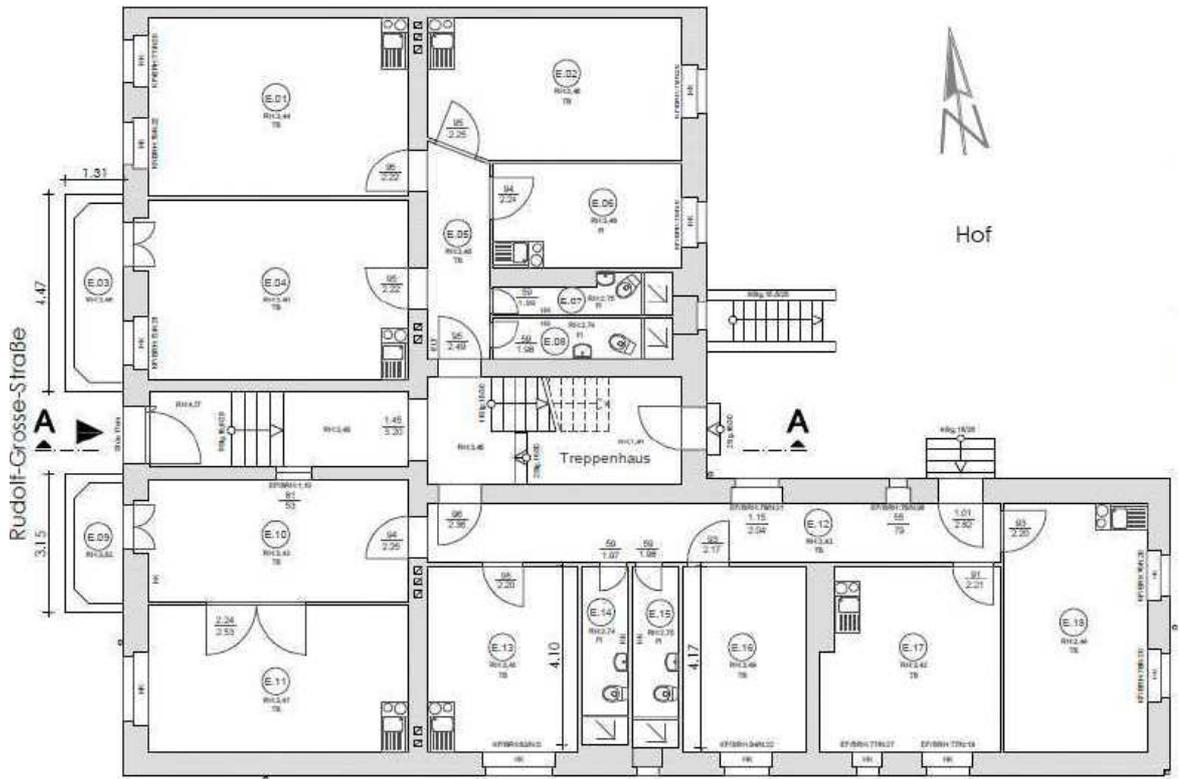
LAGEPLÄNE



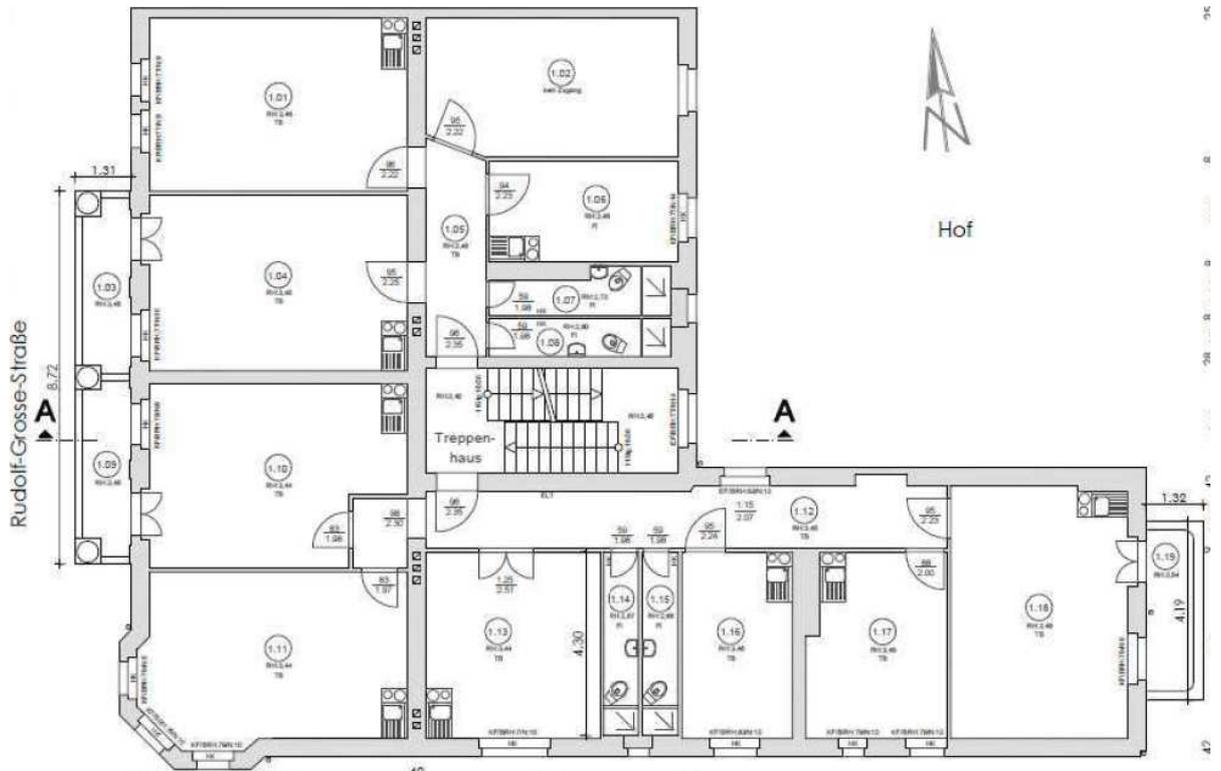
Imelda Immobilien GmbH & Co .KG
Ihre Ansprechpartnerin: **Jeannette Bottlang**
Kurfürstendamm 226
D-10719 Berlin

Tel.: +49 30 31519168
Mail: info@imelda-immobilien.de
Steuernummer: 30/162/09352
www.imelda-immobilien.de

GRUNDRISSSE



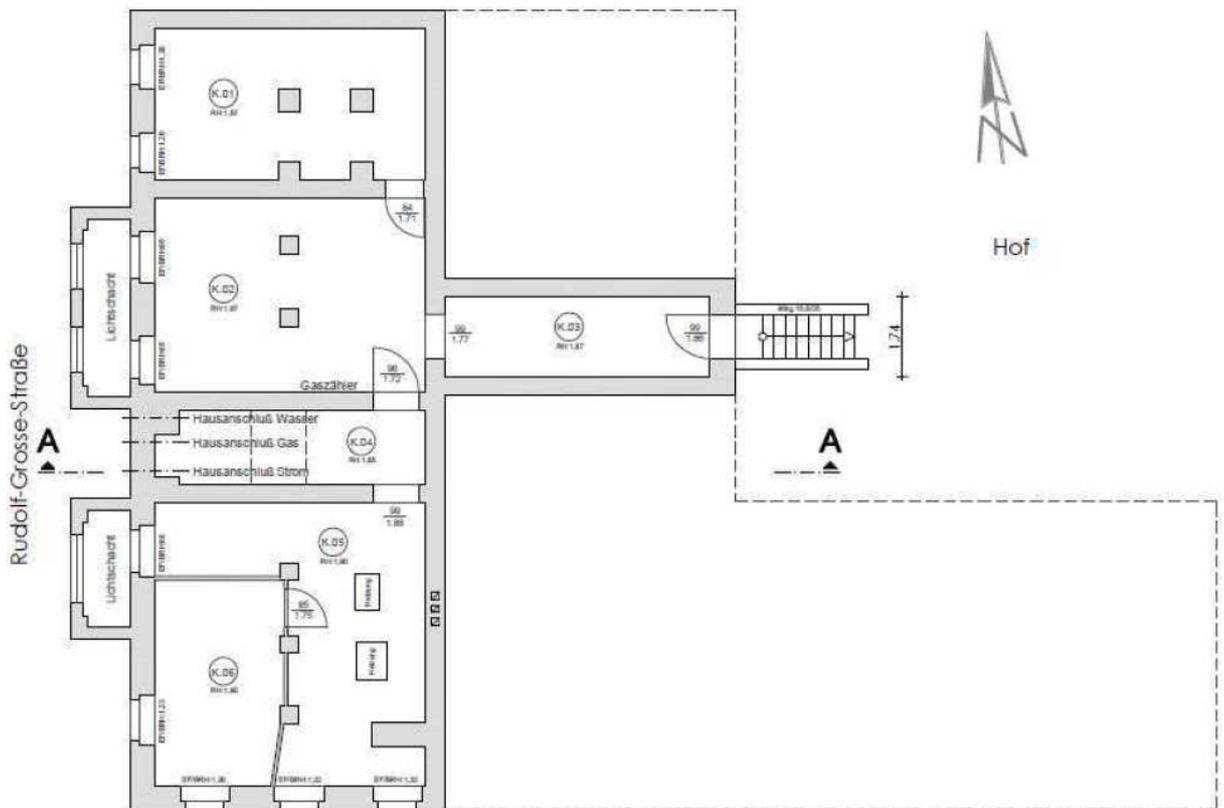
Erdgeschoss



1. Obergeschoss (2. Obergeschoss)

Imelda Immobilien GmbH & Co .KG
 Ihre Ansprechpartnerin: **Jeannette Bottlang**
 Kurfürstendamm 226
 D-10719 Berlin

Tel.: +49 30 31519168
 Mail: info@imelda-immobilien.de
 Steuernummer: 30/162/09352
www.imelda-immobilien.de



KG

Provision: 6% des Kaufpreises zuzüglich 19% Mehrwertsteuer, fällig und vom Käufer zahlbar bei notariellem Vertragsabschluss

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den uns von unserem Auftraggeber übermittelten Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Imelda Immobilien GmbH & Co .KG
 Ihre Ansprechpartnerin: **Jeannette Bottlang**
 Kurfürstendamm 226
 D-10719 Berlin

Tel.: +49 30 31519168
 Mail: info@imelda-immobilien.de
 Steuernummer: 30/162/09352
www.imelda-immobilien.de