

Berlin / Kaulsdorf-Süd

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Berlin - Kaulsdorf

????????? ??????????: 24343132



???? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 326,6 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 925 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	24343132	????? ???????	950.000 EUR
????????????	ca. 326,6 m <sup>2</sup>	?????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ?????????????	1913	????????????? ???????	ca. 508 m <sup>2</sup>
		????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?????????????? ???????????

???? ???????????	?????? ??????? ?????	???????????????? ???????????	VERBRAUCH
????????????? ???????????????? ???????? ???	02.01.2028	?????????? ????????????? ???????????	F

???????? ??????????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

?? ?????????



??????? ???????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

??? ?????? ???????????

Das attraktive Wohn- und Geschäftshaus auf einem 950 m<sup>2</sup> Grundstück wurde im Jahr 1913 erbaut und besteht aus 2 Ladenlokalen im Erdgeschoß und 3 Wohneinheiten (Hochparterre, Ober- und Dachgeschoß) im Vorderhaus sowie einer Remise aus dem Jahr 2010 im hinteren Teil des Grundstücks. Die Läden sowie die Wohneinheiten im Vorderhaus sind vermietet, die Remise wird frei übergeben und könnte dann wieder vermietet oder aber selbst bezogen werden. Zusätzlich existieren 5 Parkplätze neben dem Haus, welche aber derzeit nicht fest vermietet sind. The attractive residential and commercial building on a 950 m<sup>2</sup> plot was built in 1913 and consists of 2 shops on the ground floor and 3 residential units (mezzanine, upper floor and attic) in the front building as well as a coach house from 2010 at the rear of the property. The shops and the residential units in the front building are let, the coach house is vacant and could then be let or occupied by the tenant. There are also 5 parking spaces next to the building, but these are not currently rented out.

??????? ???????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

???????????????? ???? ??????????

- Gewerbeeinheit 1 ca. 110,00 m<sup>2</sup>
- Gewerbeeinheit 2 ca. 51,00 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit 1 ca. 84,00 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit 2 ca. 84,00 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit 3 ca. 60,00 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit Remise ca. 100,00 m<sup>2</sup>
- jährliche Mieteinnahme IST ca. 61.732,44 €
- jährliche Mieteinnahme SOLL ca. 68.541,96 €
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup> : 1.867,54 €
- Commercial unit 1 approx. 110.00 m<sup>2</sup>
- Commercial unit 2 approx. 51.00 m<sup>2</sup>
- Residential unit 1 approx. 84.00 m<sup>2</sup>
- Residential unit 2 approx. 84.00 m<sup>2</sup>
- Residential unit 3 approx. 60.00 m<sup>2</sup>
- Residential unit Remise approx. 100.00 m<sup>2</sup>
- Annual rental income ACTUAL approx. € 61.732,44
- annual rental income TARGET approx. € 68.541,96
- Purchase price per m<sup>2</sup>: € 1,867.54



???????? ??????????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

??? ??? ??? ????????????

Geografie: Das Anwesen liegt eingebettet in einer natürlichen Einfamilienhausgegend in Berlin-Kaulsdorf, welches zusammen mit Mahlsdorf und Biesdorf die größte Einfamilienhaussiedlung Deutschlands bildet. Kaulsdorf zählt derzeit etwa 19.000 Einwohner. Lage/Verkehr: Die S-Bahn (Tarifgebiet AB) ist über eine kurze Fussweg erreichbar. Von hier aus gelangt man schnell ins Stadtzentrum und Richtung Strausberg. Das Berliner Zentrum ist mit dem Auto in 30 Minuten und die A10 (mit Anbindungen in alle Richtungen) in 15 Minuten erreichbar. Infrastruktur: Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Freizeit / Sport / Natur: Kaulsdorf bietet viel Grün, mit Seen und dem Wuhlewanderweg in Geh- und Radnähe. Das Köpenicker Wassergebiet und das Brandenburger Umland sind 15 Autominuten entfernt. Shoppingcenter sind schnell per öffentlichen Verkehrsmitteln oder Auto zu erreichen. Es gibt eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Kulturveranstaltungen und den größten Indoorkletterpark Europas. Kulturelle Veranstaltungen finden besonders im Sommer im Schloss Biesdorf statt und das Gründerzeitmuseum von Charlotte von Mahlsdorf ist ebenfalls einen Besuch wert. Wirtschaft: Die Unfallklinik Berlin, die BMW Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit über 190 Unternehmen sind die größten Arbeitgeber in der Nähe. Geography: The property is nestled in a natural single-family home neighborhood in Berlin-Kaulsdorf, which together with Mahlsdorf and Biesdorf forms the largest single-family home settlement in Germany. Kaulsdorf currently has a population of around 19,000. Location/Transport: The S-Bahn (fare zone AB) is a short walk away. From here you can quickly reach the city center and Strausberg. The center of Berlin can be reached by car in 30 minutes and the A10 (with connections in all directions) in 15 minutes. Infrastructure: Daycare centers, elementary school, secondary schools and shopping facilities for daily needs are easily accessible on foot or by bus. Leisure / sport / nature: Kaulsdorf offers plenty of greenery, with lakes and the Wuhlewanderweg hiking trail within walking and cycling distance. The Köpenick water area and the Brandenburg countryside are 15 minutes away by car. Shopping centers can be reached quickly by public transport or car. There is a wide range of leisure activities such as cycling, cultural events and the largest indoor climbing park in Europe. Cultural events take place at Biesdorf Palace, especially in summer, and the Charlotte von Mahlsdorf Wilhelminian Museum is also worth a visit. Business: The Unfallklinik Berlin, the BMW Marzahn branch and the MEON business park with over 190 companies are the largest employers in the area.

??????? ???????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

????? ??????????????

GELDWÄSCHEGESETZ Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24343132 - 12621 Berlin / Kaulsdorf-Süd

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18 ?????????? - ??????????

E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)