



Seltenes Immobilienangebot !

**Mehrfamilienhaus in 13465 Frohnau
mit 3 WE in Form von 3 Reihenhäusern**

Mielau Immobilien

Wesselburerweg 5 | 13503 Berlin

mobil: 0170 2417342 | Büro: 030 4366 9766

E-Mail: andreasmielau@googlemail.com | www.mielau-immobilien.de

EXPOSE

Eckdaten

Objektart	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten in Form von 3 vermieteten Reihenhäusern
Zimmer/Räume	4 Zimmer, Küche, Bad mit Toilette, separates WC, Terrasse, Flur, 2 Kellerräume
Wohnfläche in m ²	ca. 105 m ²
Nutzfläche in m ²	ca. 37
Grundstücksgröße	ca. 1.500 m ²
Baujahr	1963
Heizungsart	Öl-Zentralheizung
Garage	Ja, für jedes Haus eine
Energieausweistyp	Wird gerade erstellt, Daten aus dem abgelaufenen Verbrauchs-Ausweis liegen bei 166,4 kWh/(m ² a)
Objektzustand	Guter, zeitgemäßer Zustand

Kaufpreis

1.250.000,00 €

**Käufer-
provision**

6 % + 19 % MWSt

**Ansprech-
partner**

Herr Andreas Mielau

13503 Berlin-Heiligensee,
Wesselburerweg 5
Mobil 0170 241 73 42

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Zusätzlich zum Kaufpreis entstehen dem Käufer weitere, einmalige Erwerbsnebenkosten (Notariat & Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, ggf. Gebühr für die Verwalterzustimmung) sowie eine Maklerprovision von 6 % zuzüglich MWSt.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

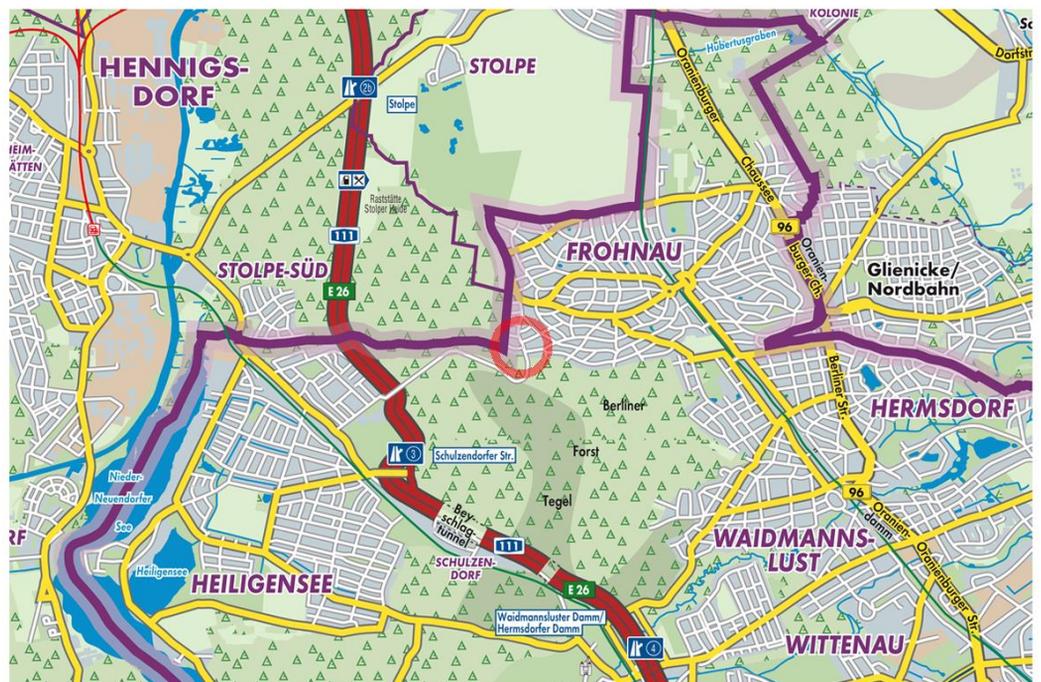
Unsere angebotene Immobilie liegt in Frohnau, einem gehobenen Wohnbezirk im nördlichsten Berliner Stadtteil Berlin-Reinickendorf. Diese Gegend ist ruhig, fast dörflich und vorrangig durch eine Wohnbebauung mit Villen, Landhäusern und Einfamilienhäusern geprägt. Sie liegt am nordwestlichen Rand Berlins, mitten im Grünen.

In Frohnau sind Sie gut versorgt, mit allem, was Sie für Ihren Alltag benötigen. Es gibt viele auch hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Lebensmittelläden. Sie finden dort alle Schularten, ausreichend Kitaplätze und eine gute ärztliche Versorgung. Möchten Sie Ihre Freizeit im Freien verbringen finden Sie mehrere Sportplätze, Seen und viel Wald. Außerdem können Sie in Frohnau reiten, Polo, Golf und Tennis spielen oder mit Ihrem Vierbeiner Zeit auf einem Hundeauslaufplatz verbringen. Für jeden Geschmack findet sich etwas.

Frohnau wurde zwischen 1908 und 1910 von der Berliner Terrain-Centrale angelegt. Geplant als Gartenstadt gilt Frohnau heute noch als Wohnort für Künstler und Intellektuelle.

Die S-Bahn-Station (S 1) befindet sich mitten im Zentrum des Ortsteils. Es gibt mehrere Buslinien. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnanschlussstelle Schulzendorfer Straße (A 111).

Am Eichenhain 9, 13465 Berlin-Frohnau



Copyright Euro-Cities GmbH

Auszug aus dem Stadtplandienst Berlin

Objekt- beschreibung

Im Jahr 1963 wurde dieses Reihenhaus-Ensemble auf einem ca. 1.500 m² großen Grundstück errichtet. Die Lage des Grundstücks ist sehr ruhig. Es befindet sich am südlichen Ortsrand von Frohnau. Der Bodenrichtwert beträgt zur Zeit ca. 800 Euro.

Das Grundstück ist weder nach WEG noch real geteilt.

Jedes Haus hat eine Wohnfläche von ca. 105 m², die sich über zwei Stockwerke verteilen. Die Nutzfläche beträgt ca. 37 m². Zu jedem Haus gehört eine Garage. Der vom Mieter nutzbare Gartenanteil pro Haus beträgt ca. 147 m²

Im EG befindet sich das Wohnzimmer, Küche und eine Gästetoilette. Im Obergeschoss gibt es 3 Räume (16 m², 15 m², ca. 7 m²) sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Des weiteren hat jedes Haus 2 Kellerräume, in einem ist die Heizanlage, der andere kann als Vorratsraum genutzt werden.

Die Häuser werden von einer Öl-Zentralheizung beheizt. Der vorliegende Energiepass ist 2018 ausgelaufen, ein aktueller wird gerade erstellt. Der Energieverbrauchskennwert des abgelaufenen Energiepasses wurde mit 166,4 kWh/(m²a) festgestellt.

Alle 3 Häuser sind von langjährigen Mietern gemietet. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen ca. 36.000 Euro kalt. Aktuelle Informationen zur Miethöhe stellt der Verkäufer bei Interesse zur Verfügung.

Bitte betrachten Sie dieses Angebot als vertraulich. Eventuelle Besichtigungstermine müssen mit den einzelnen Mietern abgestimmt werden.

Die GRZ beträgt 0,2 - die GFZ beträgt 0,3.
Sollten Sie das Grundstück noch zusätzlich bebauen wollen, stimmen Sie sich bitte mit dem Bauamt ab.













