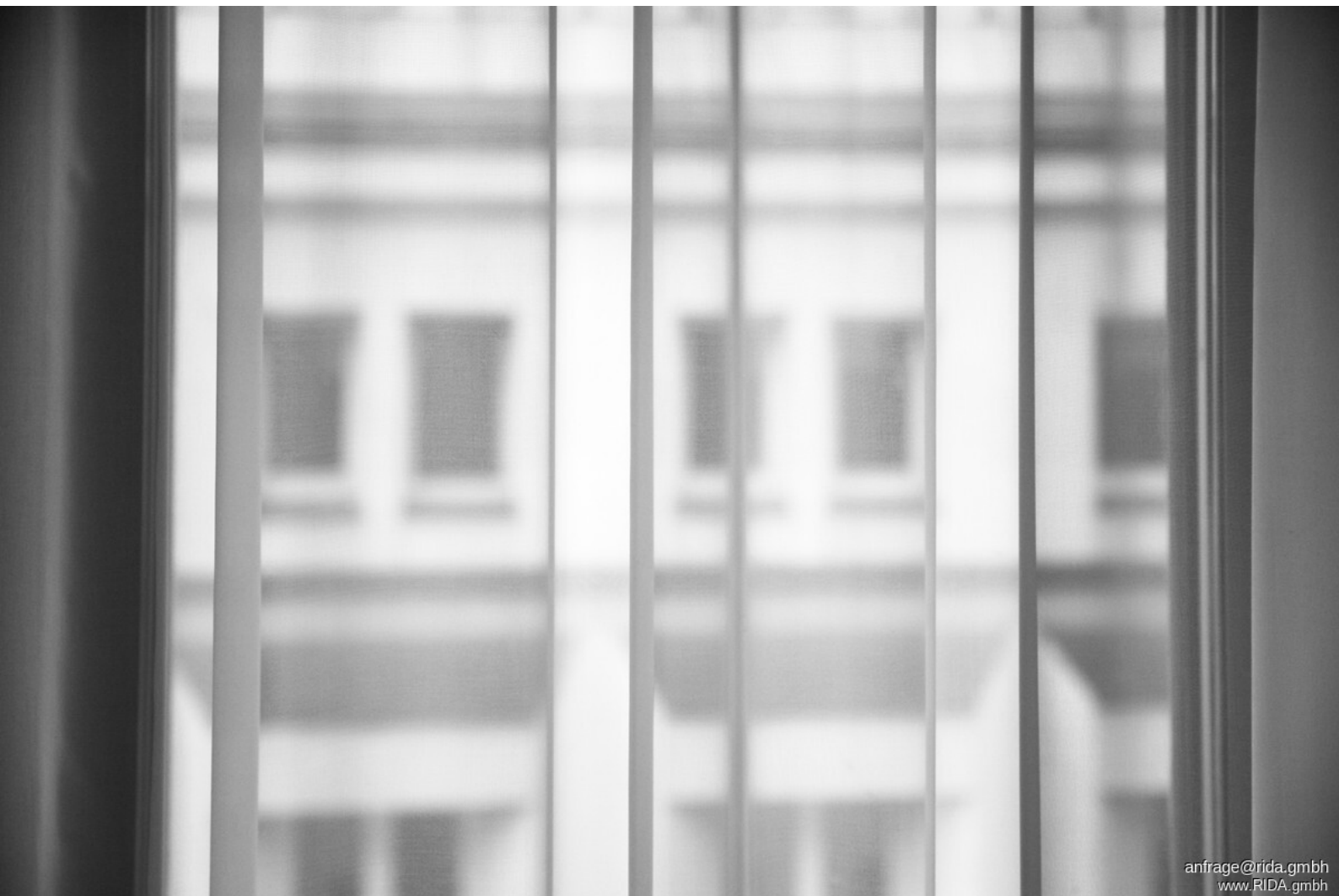


RIDA RESIDENTIAL - CHARMANTES MEHRFAMILIENHAUS IN BERLIN- WILMERSDORF

Objekt: 2024-00892-RIDA | 14197 Berlin
Preis auf Anfrage



anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

Daten

ImmoNr	2024-00892-RIDA
PLZ	14197
Ort	Berlin
Außen-Provision	5,95 % inkl. 19% MwSt.

Beschreibung

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus, bestehend aus zwei separaten Haushälften, befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Berlins. Die zentrale Lage, nur zehn Minuten vom Kurfürstendamm entfernt, kombiniert urbanes Leben mit ruhiger Wohnatmosphäre.

Das historische Gebäude bietet nicht nur Charme und Zentralität, sondern auch außergewöhnliches Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger und Eigennutzer. Die linke Haushälfte kann komplett leer übergeben werden, was sie besonders attraktiv für Eigennutzer macht. Für Investoren bietet sich die Möglichkeit, die einzelnen Wohneinheiten gewinnbringend zu veräußern oder zu vermieten.

Es handelt sich um eines der wenigen Häuser in Berlin, die aufgeteilt werden können, was zusätzliche Flexibilität und Wertsteigerungspotenziale ermöglicht.

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend mit exzellenter Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel: Sehr gute Anbindung an Busse und U-Bahn

Einkaufsmöglichkeiten: Diverse Supermärkte und Boutiquen in unmittelbarer Nähe

Schulen und Ärzte: Verschiedene Bildungseinrichtungen und medizinische

Versorgungsmöglichkeiten schnell erreichbar

Ausstattung Beschreibung

Gebäudedetails

Baujahr: 1912/1927

Grundstücksfläche: ca. 1.000 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 600 m² (je 300 m² pro Haushälfte) + ca. 200 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss und Untergeschoss

Anzahl der Wohneinheiten: Aktuell 6 WE, mit der Möglichkeit, 2 weitere WE zu schaffen

Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Bauweise: Massivbau mit Holzdecken

Ausstattung

Balkone: Alle Wohneinheiten verfügen über Balkone

Keller: Lagerfläche im Keller vorhanden

Parkplätze: Je eine Garage pro Haushälfte im Haus

Gemeinschaftsflächen: Großer Garten je Haushälfte mit Obstbäumen

Energieeffizienzklasse: Wird bei Besichtigung vorgelegt

Energieträger: Öl (neue Heizung) und Gas liegt an der Straße

Finanzielle Aspekte

Mieteinnahmen: Aktuell jährliche Nettokaltmiete von der rechten Haushälfte. Die linke Haushälfte ist ideal für Eigennutzer und kann komplett leer übergeben werden.

Nebenkosten: Durchschnittliche Betriebskosten pro Monat verfügbar auf Anfrage.

Mietvertragssituation:

Linke Haushälfte: Mieter im Dachgeschoss zieht zum 31.12.24 aus, Mieter im Erdgeschoss und Obergeschoss bereits ausgezogen

Rechte Haushälfte: Aktuell vermietet, jedoch auch für Eigennutzer verfügbar

Rechtliche Informationen

Teilungserklärung: Ja, zwei Grundbücher vorhanden

Denkmalschutz: Fassadenschutz (Ensembleschutz), Innenbereich und Hinterhaus sind nicht denkmalgeschützt

Baulasten: Keine bestehenden Baulasten oder Grundbuchbelastungen

Besonderheiten und Sanierungsbedarf

Sanierungsbedarf: Das Gebäude ist ein Sanierungsobjekt (außer Dach, welches 2015 komplett erneuert wurde)

Historischer Wert: Die Villa zeichnet sich durch hohe Decken, Stuckverzierungen und den Charme der Gründerzeit aus

Architektonische Besonderheiten: Möglichkeit zur Schaffung von Einliegerwohnungen im Untergeschoss, historischer Stuck und hohe Decken

Entwicklungspotenzial: Beide Haushälften können in jeweils 4 (total 8) Wohneinheiten umgewandelt werden



Musterfoto



Musterfoto

Ihr Ansprechpartner

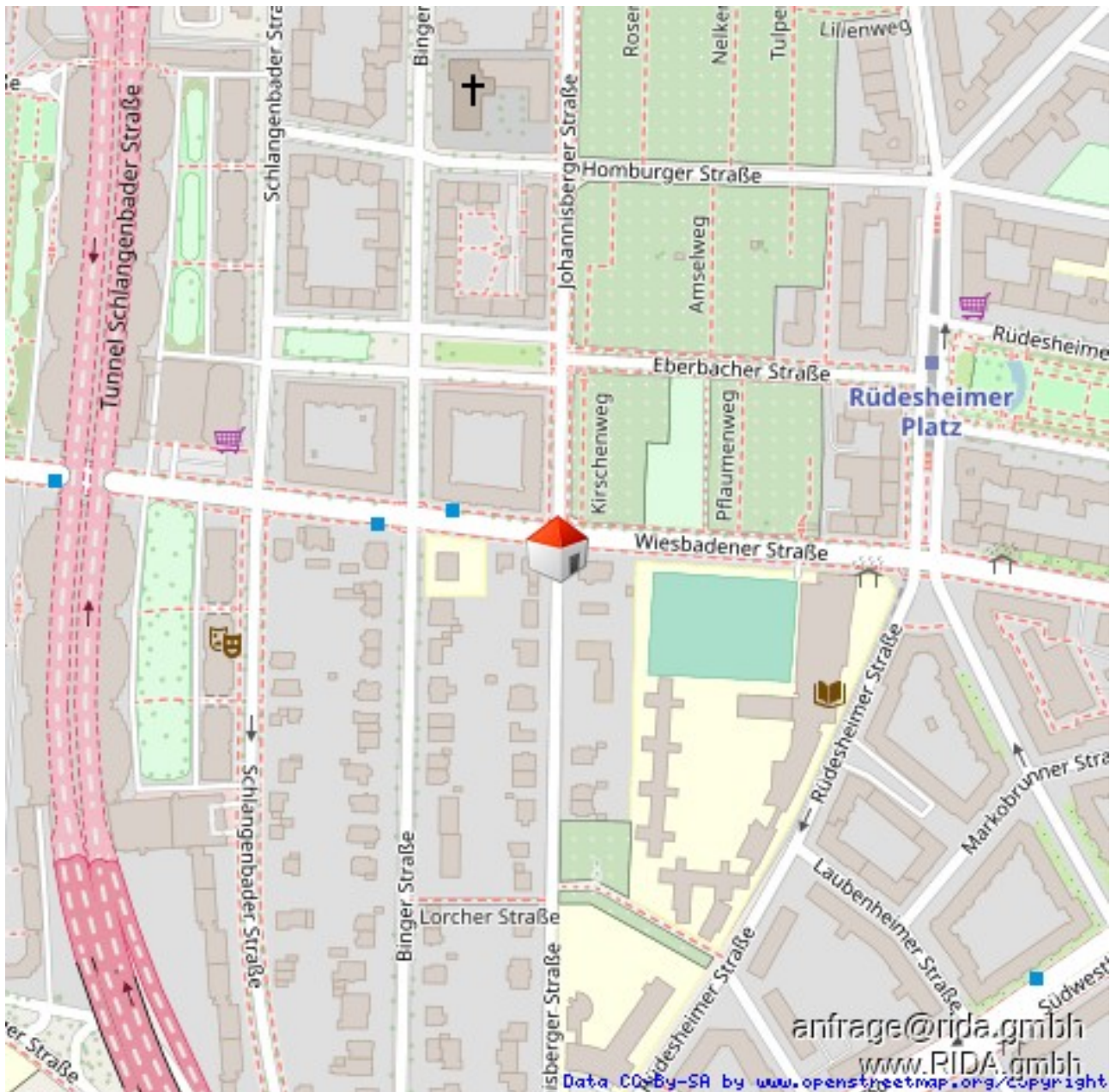
Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98
bs@rida-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan

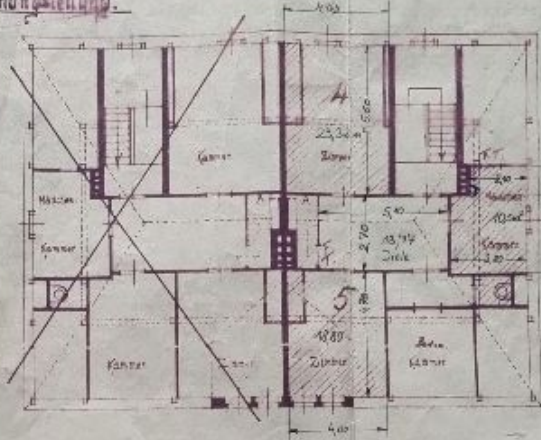
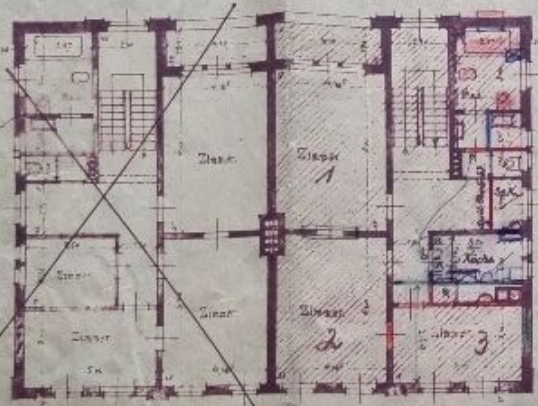
1. 11. 1933
A. 1. 11.

Zeichnung
zum Neubau eines Einfamilien-Doppelwohnhauses auf dem Grundstück
Berlin-Wilmersdorf Johannisbergerstrasse Nr. 27
Grundbuch Berlin-Wilmersdorf Blatt 1426 A

Umbau für die Wohnungsteilung

Obergeschoss

Dachgeschoss



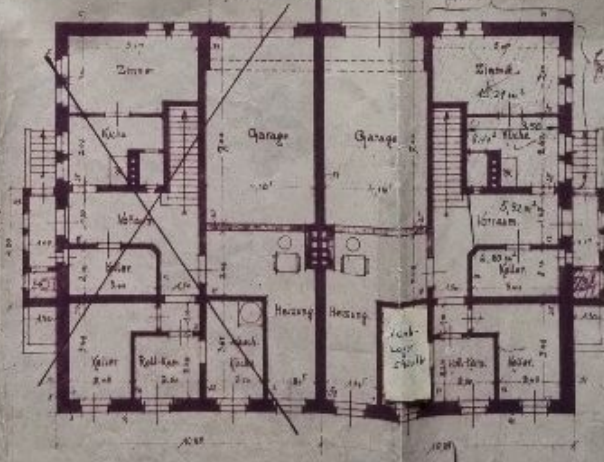
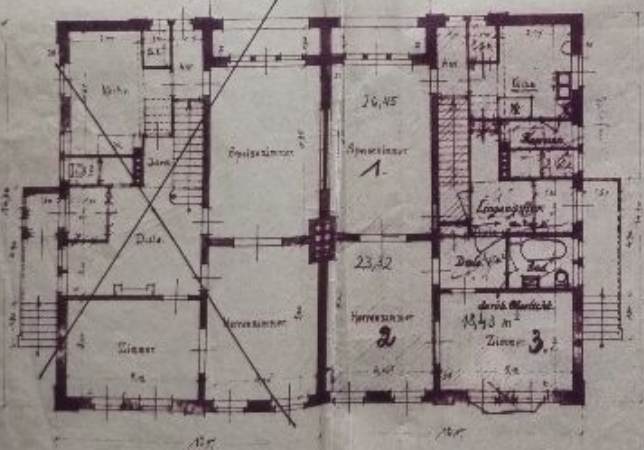
Die Zeichnung ist im Original bei der Bauverwaltung
Berlin-Wilmersdorf, Blatt 1426 A, eingetrag.

Gezeichnet von: *[Signature]*
Architekt: *[Signature]*



Erdgeschoss

Kellergeschoss



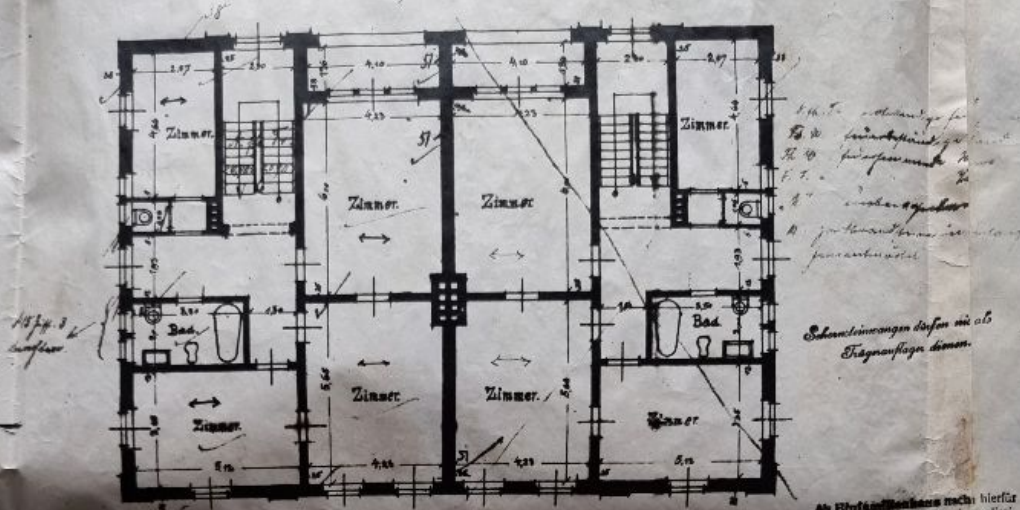
Die Zeichnung ist im Original bei der Bauverwaltung
Berlin-Wilmersdorf, Blatt 1426 A, eingetrag.



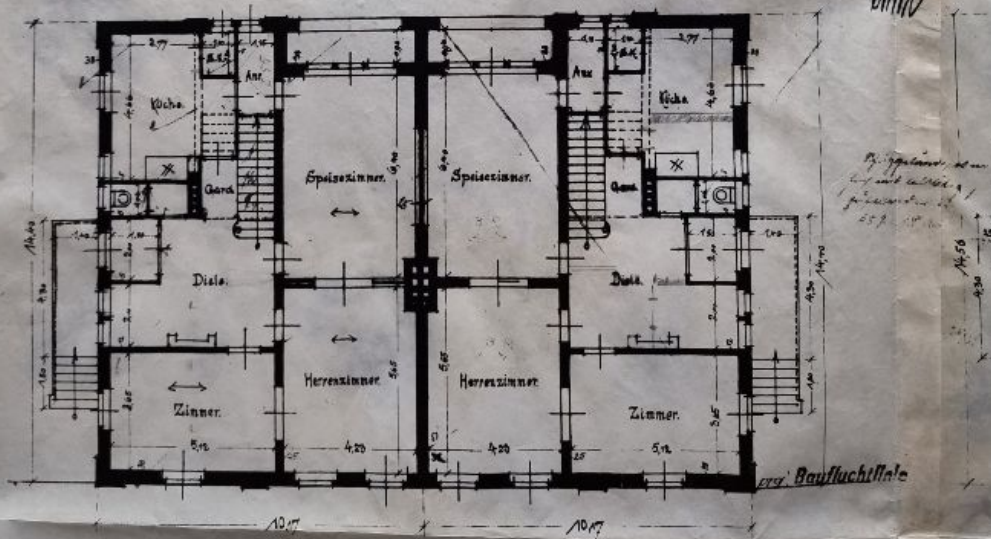
Berlin-Wilmersdorf, im Juni 1933.

Heim Nr. 11

Obergeschoss.



Erstes Geschoss.



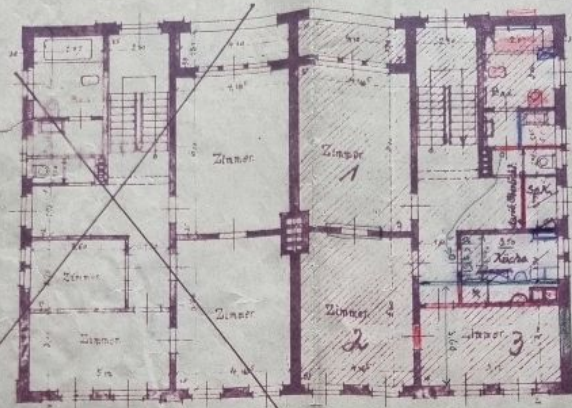
Als Ersatz für die nachstehenden Sonderverordnungen der Polizei-Verordnungen vom 10. Mai 1906.
Städt. Baupolizei
Bezirk Wilmersdorf, den 10. Mai 1906.

evg. Bauplan

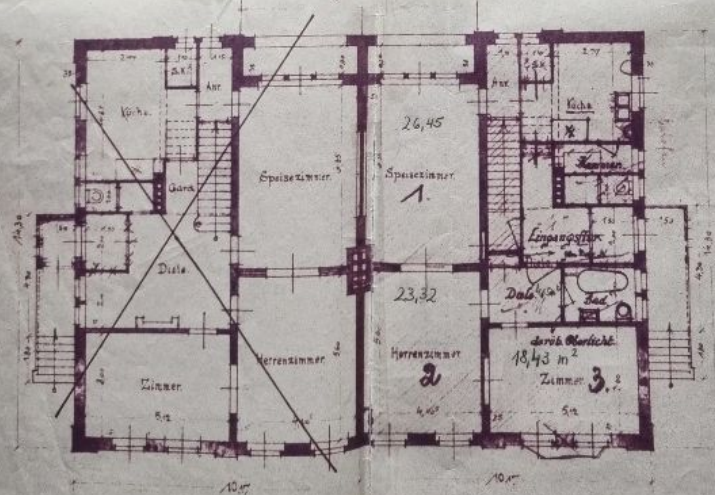
zum Neubau eines Einfamilien-Doppelwohnhauses
 Berlin-Wilmersdorf Johannisbergstr.
 Grundbuch Berlin-Wilmersdorf Band 11/11

Obergeschoss.

Umbau für die Wohnung 3



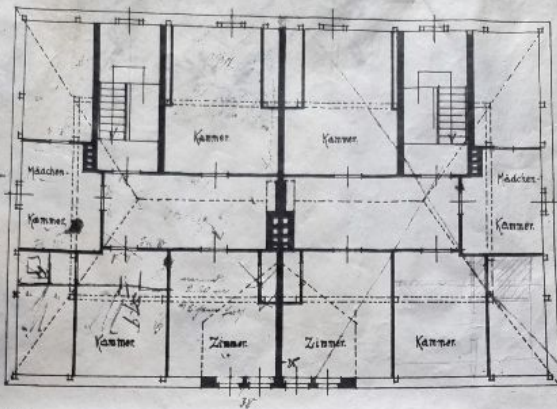
Erdgeschoss.



M. 11

Wilmersdorf Johannisbergerstrasse No 27a
 in Berlin-Wilmersdorf Band 115 Blatt 3426A.

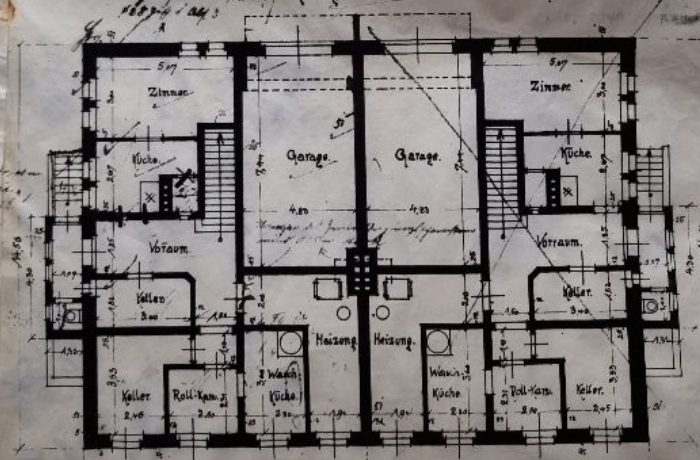
Dachgeschoss.



Städt. Baupolizei
 Wilmersdorf, den 2. 5. 1927

Städt. Baupolizei
 Wilmersdorf, den 2. 5. 1927

Kellergeschoss.



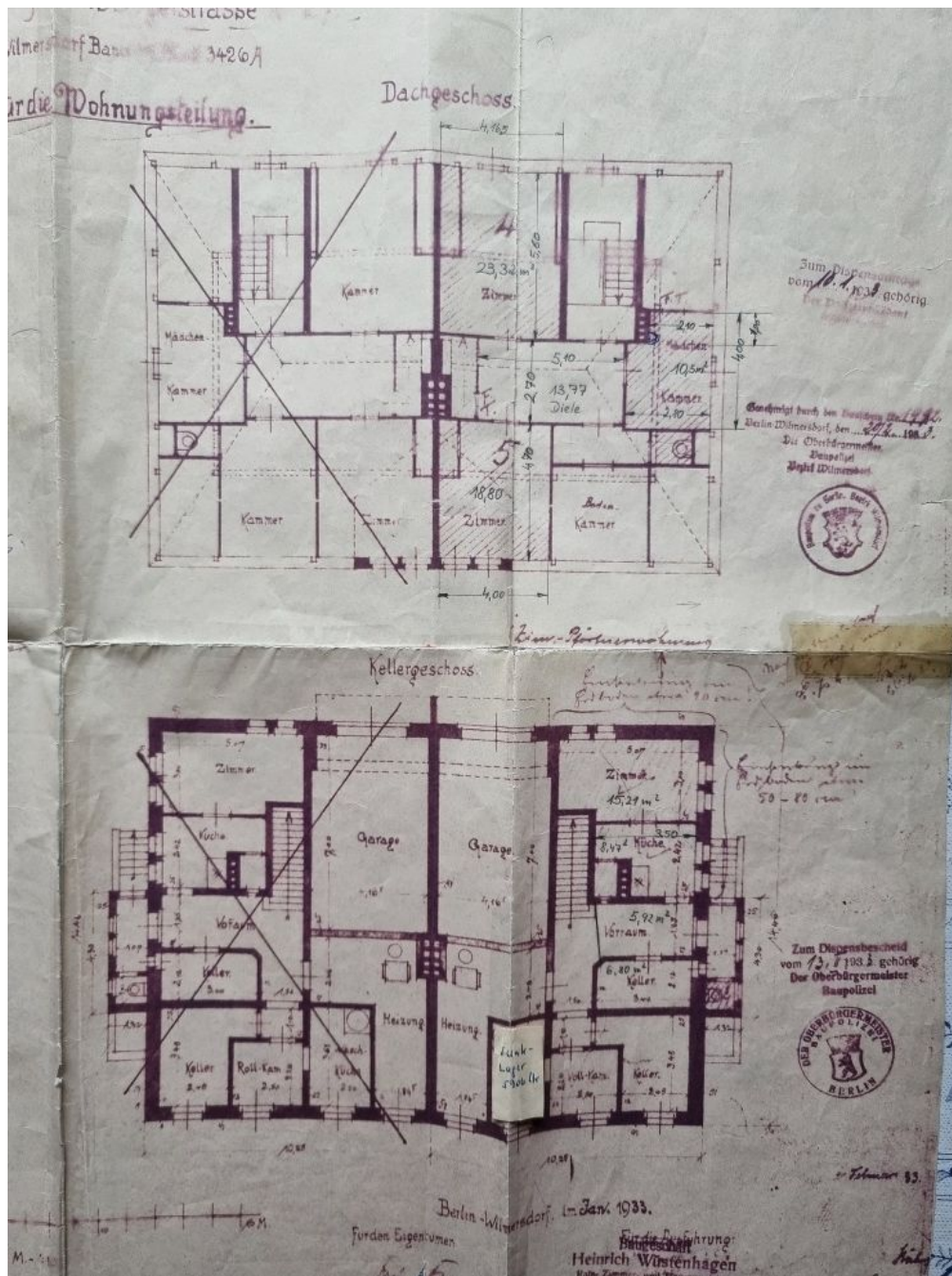
Muchlin's

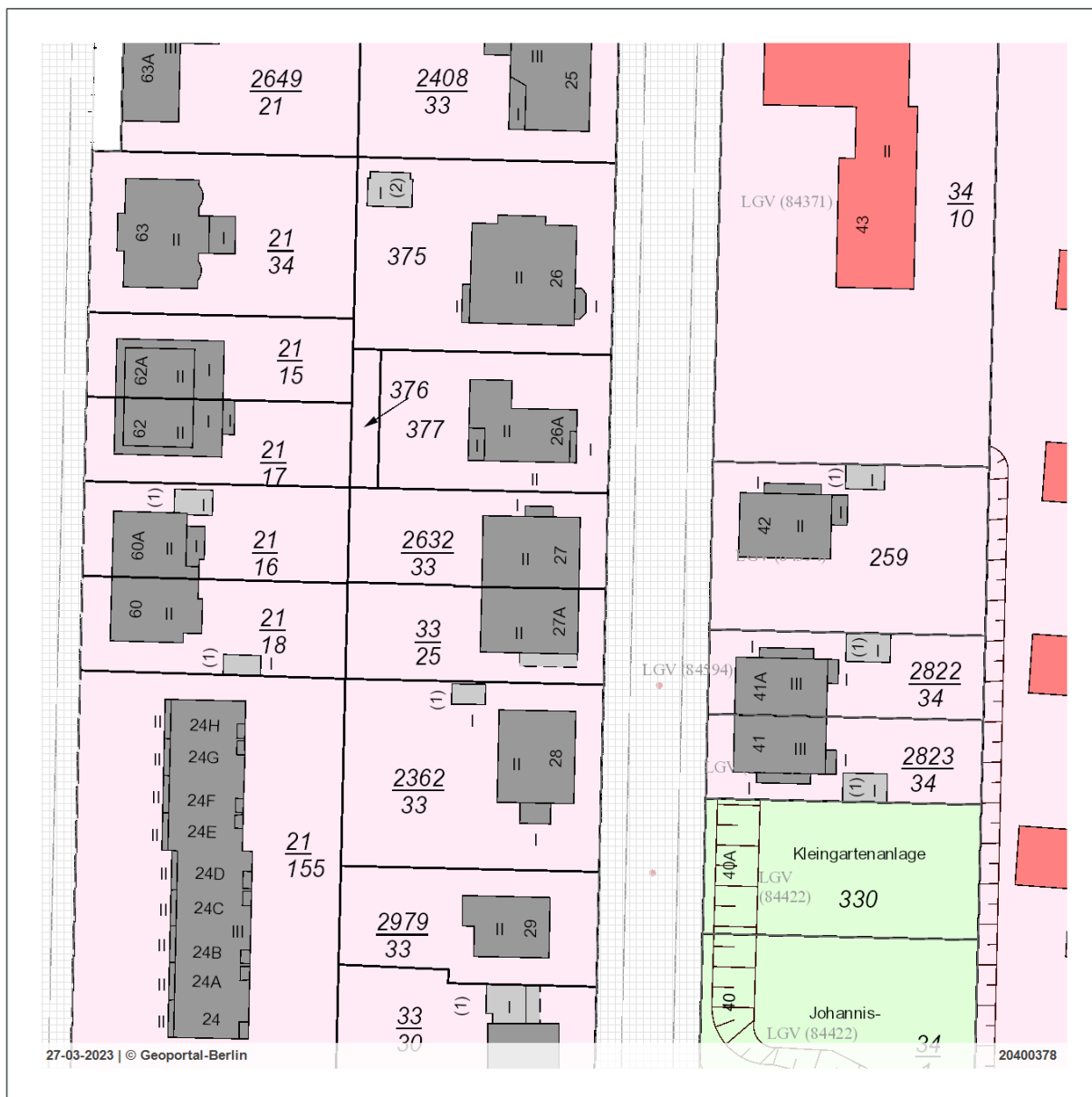
Berlin-Wilmersdorf, im April 1927.

Für den Eigentümer

Für die Ausführung:
 von Weltzien-Abmus
 Baugesellschaft u. Architekturgenossenschaft

M-14100.





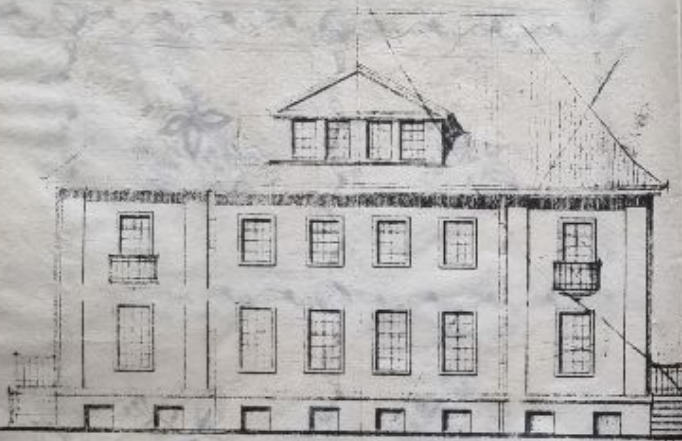
0m 10m 20m 30m 40m 50m

Maßstab: 1:1.000
im PapierausdruckAusdehnung: 150m x 150m
Keine Verschiebung zur Lage

Datenquelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

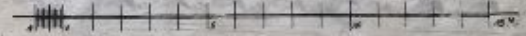
Dies ist eine Präsentationsgrafik von Teilinhalten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALKIS®). Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.





Straßenansicht

Zeichnung
zum Neubau eines Einfamilien-Doppelwohnhauses auf dem Grundstück
Berlin-Wilmersdorf Jonannisbergersstrasse № 27.^a
Grundbuch Berlin-Wilmersdorf Band 115 Blatt 34267.

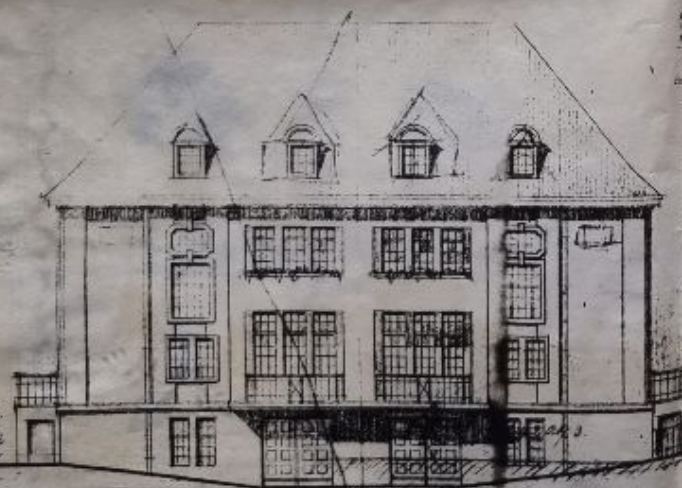


M. = 100

Berlin-Wilmersdorf im April 1927.

Für den Eigentümer

Für die Ausführung
von Welterien-Pömus
Baugesellschaft in Berlin-Wilmersdorf



Seitenansicht

Als Einmalentwurf
gemäß § 12, Abs. 1 Nr. 1
des Reichsbaugesetzbuchs
vom 10. April 1911
für die Ausführung
von Welterien-Pömus
Baugesellschaft in Berlin-Wilmersdorf

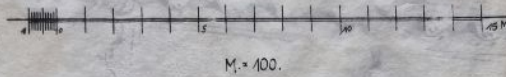
Gezeichnet nach dem Grundriss Nr. 2/2
Berlin-Wilmersdorf, den 2. 5. 1927
Siddliche Baupolizei
Bezirkt Wilmersdorf



Rückansicht



Zeichnung
zum Neubau eines Einfamilien-Doppelwohnhauses auf dem Grundstück
Berlin-Wilmersdorf Johannisbergerstrasse № 27.^a
Grundbuch Berlin-Wilmersdorf Band 115 Blatt 3426ff.



Berlin-Wilmersdorf im April 1927.

Für den Eigentümer:

Für die Ausführung:
von Weltzien-Abmus
Baugeschäft u. Abbruchunternehmer

Als Einfamilienhaus
geteilt. Die beiden
Veränderungen
sind baulich
getrennt.
Städt. Baupolizei
Bezirk Wilmersdorf
den 3. 5. 1927

Genehmigt durch den Bauherrn No. 213
Berlin-Wilmersdorf, den 3. 5. 1927
Städtische Baupolizei
Bezirk Wilmersdorf



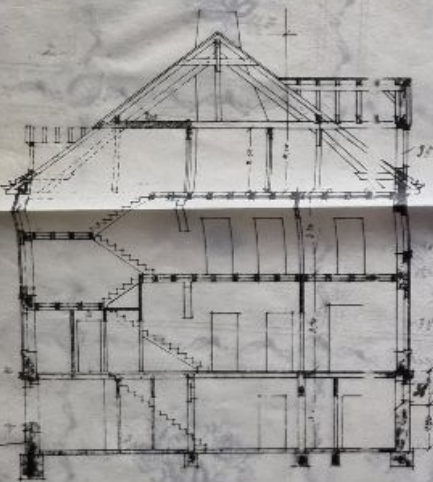
Seitenansicht.

Zeichnung

zu Neubau eines Einfamilien-Doppelwohnhauses auf dem Grundstück

Berlin Wilmersdorf Johannisbergerstrasse № 27a.

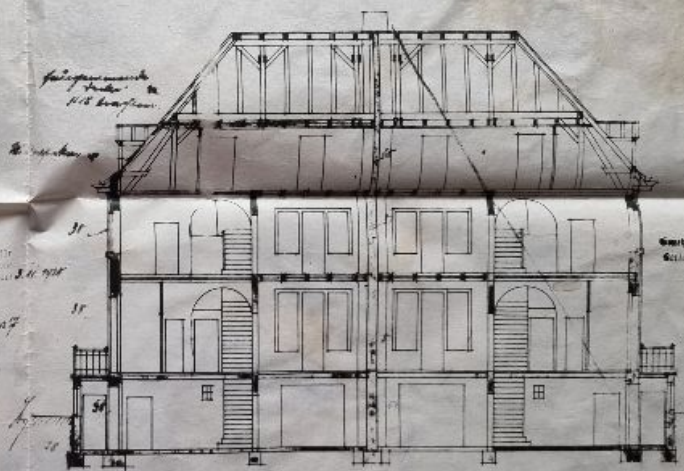
Grundbuch Berlin-Wilmersdorf Band 115 Blatt 342a ff.



Querschnitt

Einzelgeschoss
Stufen
nach Bauplan
des Architekten
von 1897

1897



Längsschnitt



M. 1:100

Berlin-Wilmersdorf im April 1927

Für den Eigenen

Häufigkeit

Für die Ausführung

Gezeichnet nach dem Bauplan No. 27a
Städt. Bauplan
Bjelt 2000000

