

Frohnau
Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage direkt am Zeltinger Platz



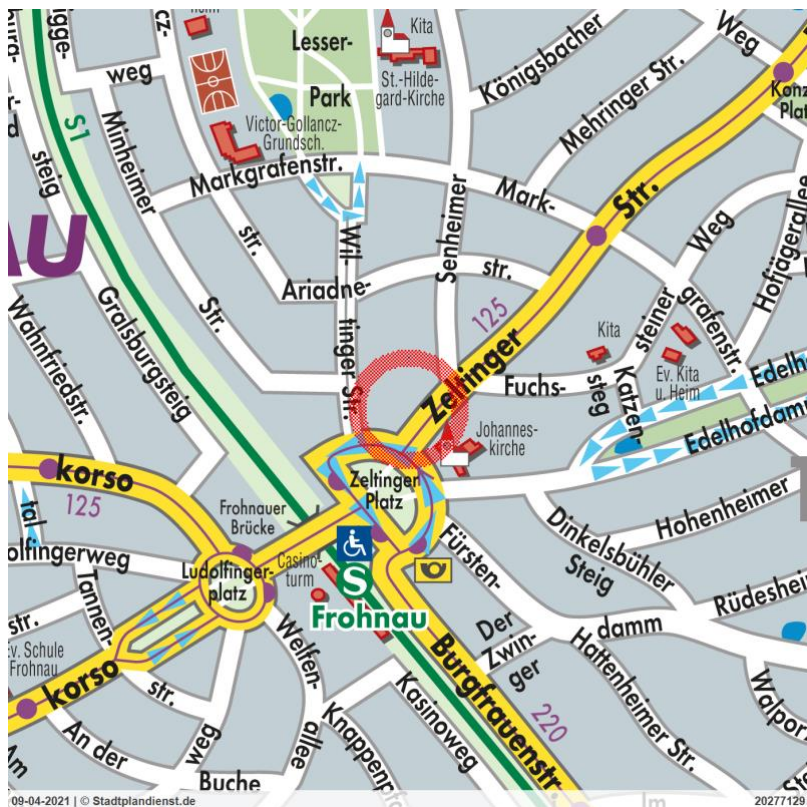
Das 1937 errichtete, gepflegte Objekt befindet sich als Wohn- wie auch als Geschäftshaus an absoluter Toplage von Frohnau, zentral und verkehrsgünstig direkt am Zeltinger Platz gelegen. Der S-Bahnhof Frohnau sowie die Buslinien 125 und 220 sind innerhalb von 2 Gehminuten erreichbar.

Frohnau liegt nicht nur hoch im Nordwesten von Berlin, sondern auch hoch im Kurs der Kaufinteressenten und Kapitalanleger. Nach englischem Vorbild Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts als Gartenstadt angelegt, ist Frohnau heute exklusiver Villen- und Einfamilienhaus Standort. Die ursprüngliche Bebauung mit Villen- und Einfamilienhäusern ist weitgehend erhalten, so dass Frohnau zu den Top-Adressen Berlins zählt.

Frohnau bietet alles, was ein modernes, stilvolles Leben ausmacht. Viele Einkaufsmöglichkeiten, beliebte Cafés und Restaurants insbesondere am Zeltinger Platz und Ludolfingerplatz, ein Wochenmarkt sowie Schulen und Kitas machen diesen Ortsteil attraktiv und lebenswert. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Reiten oder Golf ermöglichen eine exklusive Freizeitgestaltung in nächster Umgebung. Der Tegeler Forst umschließt den gesamten Ortsteil, so dass Ruhe, Entspannung und Erholung in Frohnau zu Hause sind.

Die Charakteristik

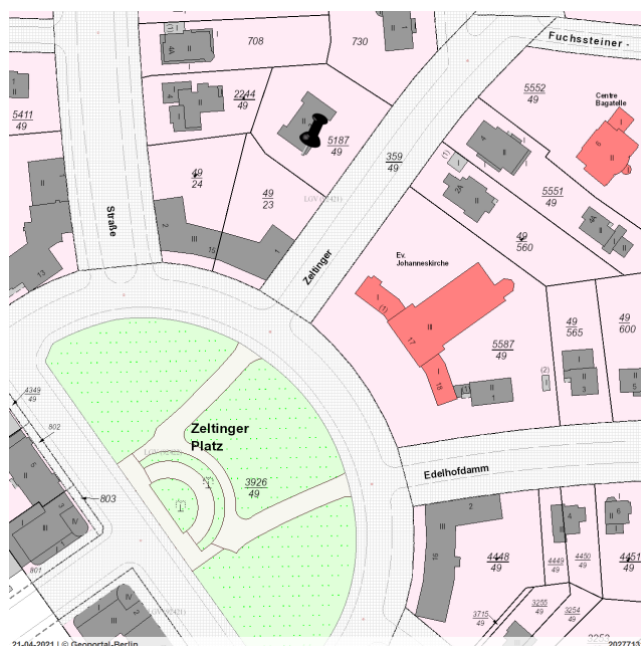
Baujahr	1937, fortlaufend modernisiert
Wohneinheiten	3 Wohneinheiten
Gewerbereinheiten	3 Gewerbeeinheiten
Wohn- und Gewerbefläche	ca. 530 m ² zzgl. Vollkeller
Grundstück	ca. 1.450 m ²
Mieteinnahmen p.a.	€ 64.468,32 (IST) - € 5.372,36 im Monat
Kaufpreis	€ 2.190.000,00
Preis pro m²:	€ 4.132,08
Rendite (Gross Yield)	2,94% IST
Faktor (auf JNKM)	33,97 -fach IST
Energieverbrauch	180,7 kWh/(m ² *a), Energieeffizienzklasse F
Lage	Zeltinger Straße 3, 13465 Berlin-Frohnau



Frohnauer Bestlage

Die Immobilie

Bei der hier zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um ein solides, massiv gebautes und sehr gepflegtes Haus aus dem Jahr 1937. Es befindet sich auf einem ca. 1.450 m² großen Grundstück und gehört zu einer der besten Adressen von Frohnau, direkt am Zeltinger Platz. Die Gesamtfläche von ca. 530 m² Wohn- und Gewerbefläche sind auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss aufgeteilt. Die Nutzfläche befindet sich im Vollkeller. Die Kellerräume sind in einem erkennbar guten Zustand und zum Teil durch große Fenster gut belichtet.



Wohltorf Immobilien - Ludolfingerplatz 1 a - 13465 Berlin - Tel: + 49 (030) 401 33 46 - Email: info@wohltorf.com

Die Wohneinheiten

Die Wohnung im **1. Obergeschoss rechts** mit einer Größe von **ca. 105,68 m²** verfügt über 3 Zimmer, Loggia, Küche, Bad und Flur. Der Mietvertrag besteht seit dem Jahr 2016 mit einer Nettokaltmiete von **€ 1.000,00** monatlich. Diese Wohnung wurde vor der Neuvermietung 2016 komplett modernisiert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Die Wohnung im **1. Obergeschoss links** mit einer Größe von **ca. 105,56 m²** verfügt über 3 Zimmer, Loggia, Kammer, Küche, Bad und Flur. Der Mietvertrag für diese Wohnung besteht seit dem Jahr 1982. Die Nettokaltmiete liegt hier bei **€ 636,17** monatlich. Zu dieser Wohnung gehört eine Garage.

Die Wohnung im **2. Obergeschoss links (Dachgeschoss)** mit einer Größe von **ca. 56,59 m²** verfügt über 2,5 Zimmer, Küche, Bad und Diele. Der Mietvertrag wurde im Jahr 2009 geschlossen. Die Nettokaltmiete beträgt **€ 246,71** monatlich. Zu dieser Wohnung gehört ein Kellerraum.

Eine weitere Garage wird derzeit vom jetzigen Eigentümer genutzt.

Die Gewerbeeinheiten

Die Gewerbeeinheit im **Erdgeschoss rechts** mit einer Größe von **ca. 105,87 m²** wird als orthopädische Praxis genutzt. Der Mietvertrag besteht seit dem Jahr 2009 mit einer aktuellen Nettokaltmiete von **€ 1.550,23** monatlich. Zur Gewerbeeinheit gehört ein Kellerraum. Die festvereinbarte Mietvertragslaufzeit ist bereits abgelaufen. Beide Vertragsparteien haben einmal im Jahr die Möglichkeit zur Kündigung des Mietverhältnisses oder zur Neuverhandlung des Mietverhältnisses.

Die Gewerbeeinheit im **Erdgeschoss links** mit einer Größe von **ca. 105,68 m²** wird als Allgemeinarztpraxis genutzt. Der Mietvertrag besteht seit dem Jahr 2017, mit einer aktuellen Nettokaltmiete von **€ 1.576,54** monatlich. Der Mietvertrag endet im Sommer 2022 und kann mit jeweils zwei Optionen für jeweils weitere fünf Jahre von dem Mieter verlängert werden. Bei der Ausübung des Optionsrechtes wird die Miete zwischen Vermieter und Mieter neu verhandelt.

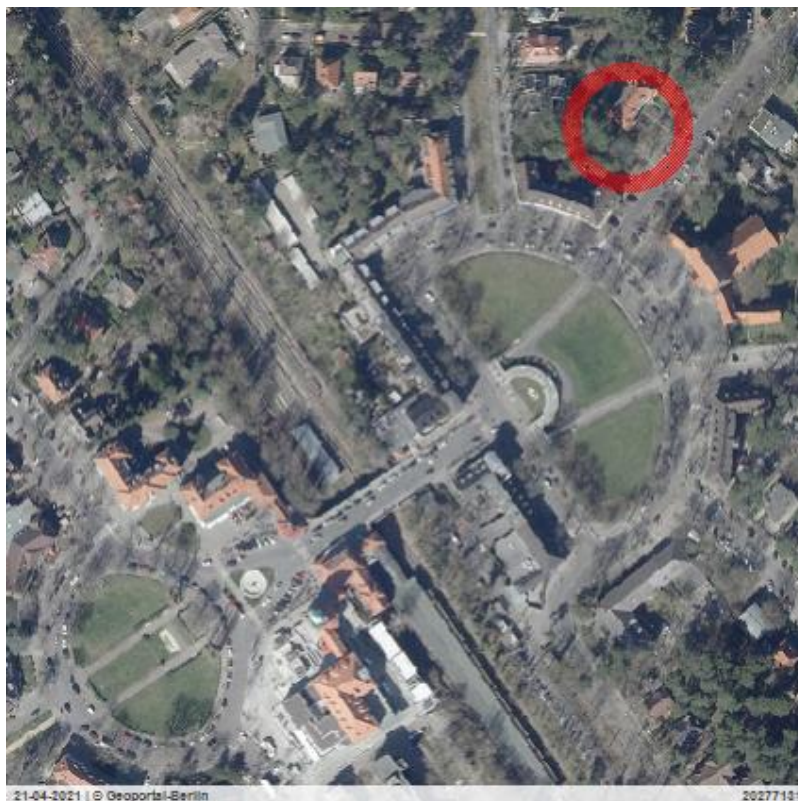
Beide Arztpraxen sind über behindertengerechte Rampen und separate Eingänge zu erreichen.

Das Haus beeindruckt gleich beim Betreten, diverse klassische Elemente zaubern ein charmantes Altbaugesühl.

Die Gewerbeeinheit im **2.Obergeschoss rechts (Dachgeschoss)** von ca. 48 m² wird ebenfalls von der Hausarztpraxis genutzt. Der Mietvertrag besteht seit dem 2017 mit einer aktuellen Nettokaltmiete von **€ 362,71** monatlich. Der Mietvertrag endet im Sommer 2022, kann aber mit jeweils zwei Optionen für jeweils weitere fünf Jahre von der der Arztpraxis verlängert werden. Bei der Ausübung des Optionsrechtes wird die Miete zwischen Vermieter und Mieter neu verhandelt.



Die Rückansicht des Wohn- und Geschäftshauses



Lage, Lage, Lage



Wohnung 1. OG rechts – Modernes Duschbad

Es gab und gibt keine Rechtsstreitigkeiten oder Mietrückstände. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaen durchgeführt. Die Modernisierungen erfolgten 2006 im Erdgeschoss links, 2009 im Erdgeschoss rechts, 2016 im 1. Obergeschoss rechts und 2010 im Dachgeschoss rechts. Dabei wurden u.a. auch die Elektroinstallationen mit Steigleitungen erneuert.



Wohnung 1.OG rechts – Loggia

Das Haus wird über Gasetagenheizungen erwärmt. Hier wurden in den letzten Jahren in allen sechs Einheiten neue Gas-Brennwertgeräte eingebaut. Die Heizungen für Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich in separaten Kellerräumen und stören dadurch weder in den Wohn- noch in den Gewerbeeinheiten optisch oder akustisch.

Der Hausanschluss für die Elektrik wurde 2016 erneuert. Die Gebäudehauptverteilung sowie der Zählerschrank wurden 2017 erneuert. Die Renovierung des Treppenhauses erfolgte ebenfalls 2017. Die Sanitärinstallation für Frischwasser wurde 2018 im Keller erneuert. Das Dach wurde 2004 und 2008 teilerneuert.



Wohnung 1. OG rechts – Moderne Einbauküche



Wohnung im 1. OG rechts

In den Jahren 2014, 2016 und 2018 wurden die Kastenfenster tischlermäßig überarbeitet, Dichtungen eingefräst und von außen malermäßig aufgearbeitet. Der Gasanschluss des Hauses wurde 2020 erneuert.



2. OG rechts (Dachgeschoss rechts)



2. OG rechts (Dachgeschoss rechts)

Übersicht Sanierungen und Erneuerungen

<i>Grundsanierungen einschl. Erneuerung der Elektroinstallationen und Elektro-Steigleitungen</i>	<i>EG links: 2006 EG rechts: 2009 1. OG links (teilweise) 1. OG rechts: 2016 2. OG rechts: 2010</i>
<i>Erneuerung 6 x Gasheizung Die Heizungen für EG und 1. OG befinden sich in separaten Kellerräumen</i>	<i>EG links: 2008 EG rechts: 2009 1. OG links 2013 1. OG rechts: 2013 2.OG links: 2009 2. OG rechts: 2010</i>
<i>Erneuerung der Sanitärinstallation Frischwasserleitungen im gesamten Kellerbereich</i>	<i>2018</i>
<i>Erneuerung Elektro-Hausanschluss</i>	<i>2016</i>
<i>Erneuerung Elektro-Gebäudehauptverteilung und Zählerschrank</i>	<i>2017</i>
<i>Erneuerung Hausanschluss Gas</i>	<i>2020</i>
<i>Renovierung Treppenhaus</i>	<i>2017</i>
<i>Teilerneuerung Dachflächen</i>	<i>2004 / 2008</i>
<i>Fenster Außenanstrich und vollständig tischlermäßig überarbeitet und Dichtungen eingefräst</i>	<i>2014 / 2016 / 2018</i>

Für das Haus liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, die grundbuchrechtliche Aufteilung wurde jedoch noch nicht vorgenommen.



Lage! Lage! Lage!

Weitere interessante Details warten darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Der Kaufpreis

Der Preis beträgt € 2.190.000

Die Provision

Vom Käufer/Erwerber sind für die Vermittlung oder den Nachweis des Objektes 7,14% Provision vom Kaufpreis inkl. 19 % Mehrwertsteuer an uns zu zahlen.



Wohltorf Immobilien ist 2021 zum sechzehnten Mal in Folge wieder mit dem Gütesiegel „Best Property Agents“ von Europas größtem Immobilienmagazin „Bellevue“ ausgezeichnet worden.

Wohltorf Immobilien - Ludolfingerplatz 1 a - 13465 Berlin - Tel: + 49 (030) 401 33 46 - Email: info@wohltorf.com



Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Wohltorf Immobilien, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin, Tel.: +49(30) 4013346, Fax: +49(30) 40107519, E-Mail: info@wohltorf.com, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweise zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Anlage – Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An: Wohltorf Immobilien, Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin,
Tel.: +49(30) 4013346
Fax.: +49(30) 40107519
E-Mail: info@wohltorf.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen

vom:
über:

Name des/der Verbraucher(s):
Anschrift des/der Verbraucher(s):

Datum:
Unterschrift des/der Verbraucher(s)**:

(*) Unzutreffendes streichen.
**nur bei Mitteilung auf Papier