

# Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial auf 2.275 m<sup>2</sup> Grundstück in naturnaher Lage



13469 Berlin  
Deutschland

## Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Anlageobjekt
Unterkategorie	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1926
Objektzustand	sanierungsbedürftig
Vermietet	Ja
Preis	750.000 €
Käuferprovision	7,14% Käuferprovision (inkl. der gesetzl. MwSt.)
Wohneinheiten	4
Wohnfläche ca.	257 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	399,30 m <sup>2</sup>
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Abstellraum	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	16.10.2025
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014

Energieausweis: gültig bis	15.10.2035
Heizungsart	Öl-Heizung
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr Anlagentechnik	1989

---

## Provisionshinweis

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

## Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1926 mit insgesamt vier Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Eine der Wohnungen ist derzeit vermietet, eine weitere wird von der Eigentümerin selbst bewohnt. Zwei Wohneinheiten stehen leer und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Das Haus umfasst zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Keller. Die massive Bauweise und die klare Grundstruktur ermöglichen eine flexible Anpassung an unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das Gebäude befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt ca. 2.275 m<sup>2</sup>. Davon sind etwa 1.030 m<sup>2</sup> als Bauland ausgewiesen; die restlichen ca. 1.245 m<sup>2</sup> liegen im Naturschutzgebiet und bieten ein naturnahes, idyllisches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem eine Garage sowie ein separater Abstellraum, die zusätzlichen Nutzwert bieten.

## Lage

Im ruhigen Bezirk Reinickendorf befinden sich moderne Wohnsiedlungen wie das Märkische Viertel und kleine historische Dörfer wie Wittenau. Der Tegeler Forst ist ein großes Landschaftsschutzgebiet mit Wanderwegen und dem Schloss Tegel.

Das Grundstück befindet sich im Berliner Bezirk Reinickendorf, in einer ruhigen und grünen Wohnlage, die sich durch ihren familienfreundlichen Charakter auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen, die ein harmonisches Wohnumfeld schaffen.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Hinter dem Grundstück verläuft das Tegeler Fließ, das sich bis zum Hermsdorfer See erstreckt. Diese naturnahe Lage bietet eine angenehm erholsame Atmosphäre – ideal für Familien und Naturliebhaber.

Im Umkreis von weniger als drei Kilometern stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Dazu zählen mehrere Kindergärten – unter anderem die Kita Jorinde & Joringel sowie die Ernst-Litfaß-Schule – ebenso wie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und ansprechende Restaurants.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten befindet sich das Sportcenter Wittenau in unmittelbarer Nähe und bietet ein breites Spektrum an Trainings- und Erholungsmöglichkeiten.

Der S-Bahnhof Weidmannslust ebenso wie die Bushaltestelle Titiseestraße sind in etwa zehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung gelangen Sie sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto schnell in das Berliner Stadtzentrum. Über die Autobahn A111 sowie die Bundesstraße 96 ist Reinickendorf hervorragend angebunden und bietet dadurch kurze Wege in die Innenstadt.

## Sonstiges

Für eine kostenfreie Finanzierungsberatung empfehlen wir unsere Partnerfirma BaugeldBoerse GmbH & Co KG, welche als Finanzierungsmakler über viele Jahre umfangreiche Erfahrungen in der Immobilienfinanzierung hat.

Kontakt:

Tel.: (030) 40 50 89 80

E-Mail: [info@baugeldboerse.de](mailto:info@baugeldboerse.de)

Web: <https://www.baugeldboerse.de/>

Diese Immobilie wird im qualifizierten Makleralleinauftrag verkauft. 7,14 % Käufer-Provision vom Kaufpreis inkl. 19 % USt., verdient und fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, komplette Wohnanschrift, Telefonnummer und Mailadresse) bearbeiten können.

Wir bitten Sie bei einer möglichen ersten Außenbesichtigung sehr diskret vorzugehen und die Privatsphäre der Eigentümer und der Nachbarn zu achten. Einen Besichtigungstermin vereinbaren wir gerne mit Ihnen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und dienen als Erstinformation. Rechtsgrundlage ist der notarielle Kaufvertrag. Irrtümer und der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die im Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer bzw. Dritten und Eurohome Beteiligungs GmbH übernimmt hierfür keine Haftung. Eine Weitergabe des Exposés und der darin enthaltenen Informationen Bedarf unserer Zustimmung.

Ein Energieausweis liegt vor.



Haus - Straßenansicht



Hinterbereich mit Garten



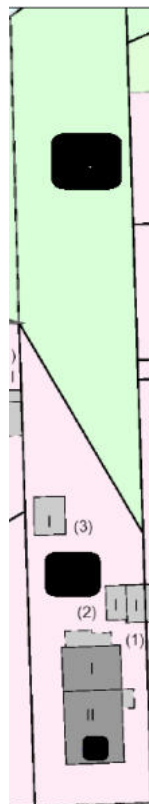
Garten



Garten



Naturschutzgebiet



Flurkarte

**Ihre Ansprechpartnerin**

Anete Martel

Eurohome Beteiligungs GmbH

Prenzlauer Promenade 42

13089 Berlin

Telefon: 030 40 50 89 78

E-Mail: [anete.martel@ehb-gmbh.eu](mailto:anete.martel@ehb-gmbh.eu)