

# Zur Eigennutzung und als Kapitalanlage - Mehrfamilienhaus mit direkter Wasserlage am Tegeler See



13599 Berlin  
Deutschland

## Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Anlageobjekt
Objektzustand	teilsaniert
Qualität der Ausstattung	Normal
Letzte Modernisierung	1995
Vermietet	Ja
Preis	3.200.000 €
Kaltmiete	150.000 €
Käuferprovision	5,95% Käuferprovision (inkl. der gesetzl. USt.)
Mtl. Mieteinnahmen	12.500 €
Gewerbeeinheiten	1
Wohneinheiten	8
Gesamteinheiten	9
Etagenzahl	3
Wohnfläche ca.	820 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	890 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	1.799 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	70 m <sup>2</sup>
Keller	Ja

---

Einbauküche	Ja
-------------	----

---

Balkon / Terrasse	Ja
-------------------	----

---

Garten	Ja
--------	----

---

Abstellraum	Ja
-------------	----

---

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	10 Min.
------------------------------------	---------

---

Fahrzeit nächste Autobahn	22 Min.
---------------------------	---------

---

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	30 Min.
--------------------------------	---------

---

Fahrzeit nächster Flughafen	60 Min.
-----------------------------	---------

---

## Provisionshinweis

Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

## Beschreibung

Das Angebot umfasst ein Anwesen mit Wasserzugang am Tegeler See mit einer Gesamtfläche von 1.799 m<sup>2</sup>. Hier können Sie der Stadt entfliehen, abschalten und dennoch die Vorzüge der Großstadt genießen.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Gegend direkt am Wasser. Zum Anwesen gehört eine Steganlage mit 22 Bootsplätzen, die zurzeit vermietet sind. Auf dem Grundstück befinden sich eine massivgebaute Doppelgarage und ein geschlossener Carport mit elektr. Toröffnung. Das gepflegte Grundstück verfügt über ein Gartenhaus und einem Geräteschuppen.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 8 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 820 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Etagen. Zusätzlich gibt es eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche, die zum Beispiel als Ferienwohnung ausgebaut werden kann. Die aktuell vom Eigentümer genutzte Wohnung wird bei der Verkauf frei. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen, eine erstklassige Wohn-/Gewerbeimmobilie mit direkter Wasserlage zu erwerben.

Bei Fragen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Errichtet wurde das Gebäude in massiver Bauweise mit einem Fassadenvollwärmeschutz. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Das Gebäude wird mit einer Gasheizung beheizt. Die Gasversorgung erfolgt über einen Flüssiggastank auf dem Grundstück (im Eigentum, ohne Lieferverträge).

Weiterhin gibt es folgende Ausstattungsmerkmale:

- Klingelsprechanlage mit elektr. Türöffner
- Satellitenanlage und Kabelfernsehen
- Heizung und Warmwasserbereitung in 6 Wohneinheiten über Gaskombitherme, 2 Wohneinheiten sind mit Nachspeicherheizung ausgestattet, die Warmwasserbereitung wird hier mittels Durchlauferhitzer gewährleistet
- Eingangstür mit Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinder
- Treppenhaus mit Natursteinsichtputz
- Treppen und Podeste mit Mosaikparkett
- mehrere überdachte Hauseingänge
- Schließanlage für Haus-, Hof und Gartentüren
- 5 Wohnungen haben Mosaikparkett oder Stabparkett in Fischgrätenmuster
- 3 Wohnungen mit Laminatböden
- Einbauküchen
- Badezimmer mit Badewannen, eine Wohnung nur mit Dusche, Böden und Wände sind mit

marmorierten Wand und Bodenfliesen versehen

## Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Tegel des Berliner Verwaltungsbezirks Reinickendorf am nordwestlichen Stadtrand. Sie liegt in einer schönen und gefragten Gegend in unmittelbarer Nähe zur Havel und westlich zum Tegeler Forst. Die Nähe zum Heiligensee, Tegeler See und die waldige Umgebung machen die Lage besonders attraktiv. Hier bieten sich eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

In einem Umkreis von weniger als 5 Kilometer zum Objekt finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Auto das Berliner Zentrum und Umland. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 800 m entfernt. Von hier aus fährt der Bus 133 direkt die S- und U-Bahnhöfe Alt-Tegel an.

## Sonstiges

Dieses Objekt wird durch uns im Alleinauftrag angeboten. Trotz aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr dafür, dass alle Angaben richtig sind.

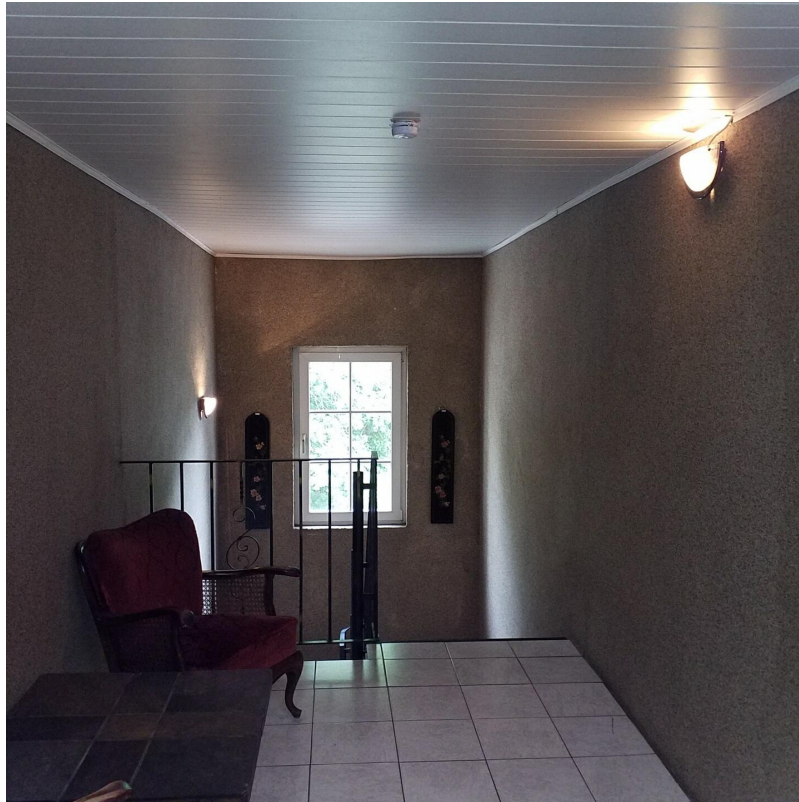
Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten. Unsere Objektangebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir nicht haften.



Hausansicht



Hof Seeseite



Treppenhaus



Treppenhaus



Seeblick



**Ihr Ansprechpartner**

Bernd Herrmann

Eurohome Beteiligungs GmbH

Prenzlauer Promenade 42

13089 Berlin

Mobil: 0178-210 52 48

E-Mail: [bernd.herrmann@ehb-gmbh.eu](mailto:bernd.herrmann@ehb-gmbh.eu)