



BAUWERK

BAUWERK IMMOBILIEN GMBH



WOHN- UND GESCHÄFTSVILLA | KRONBERGERSTRASSE 12 | 14193 BERLIN

Stand September 2020

# INHALT

- 03 Daten im Überblick
- 04 Lagebeschreibung
- 06 Objektbeschreibung
- 07 Bildergalerie



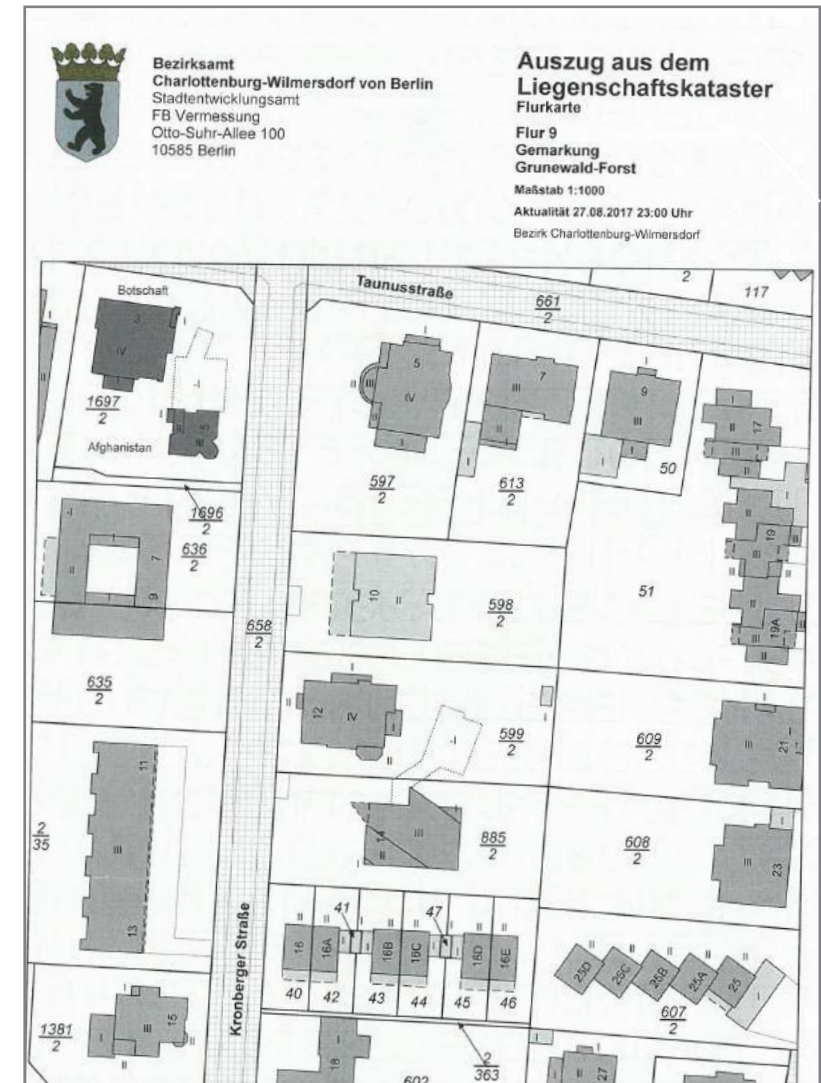


## DATEN IM ÜBERBLICK

|                                      |                                                                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Investment                           | Wohn- u. Geschäftsvilla                                          |
| Standort/ Adresse                    | Kronbergerstraße 12   14193 Berlin                               |
| Baujahr                              | ca. 1907                                                         |
| Grundstücksgröße                     | ca. 1.788 m <sup>2</sup>                                         |
| Grundbuch von Grunewald              | Blatt 7265                                                       |
| Flur/ Flurstück                      | 6   39/1                                                         |
| Einheiten                            | 2 Gewerbe- und 3 Wohneinheiten<br>5-7 PKW Tiefgaragenstellplätze |
| davon                                | ca. 734 m <sup>2</sup> Wohnfläche                                |
|                                      | ca. 279 m <sup>2</sup> Gewerbefläche                             |
| Spitzboden unausgebaut               | ca. 120 m <sup>2</sup>                                           |
| Fläche gesamt                        | ca. 1.133 m <sup>2</sup>                                         |
| aktueller Vermietungsstand           | 100 % September 2020                                             |
| <b>Jahresnettokaltmiete IST/SOLL</b> | <b>212.328,00 € / 212.328,00 €</b>                               |



## DIE LAGE





## DIE LAGE



Das Objekt liegt im Westteil der Bundeshauptstadt im Stadtteil Grunewald, einer der besten Lagen Berlins. Die Erreichbarkeit mit PKW und öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Einkaufsstraßen wie z.B. der Kurfürstendamm, Kindergärten und Schulen sind mit den öffentlichen Verkehrsmittel schnell erreichbar. Die Lage in einer wenig befahrenen Seitenstraße mit der umgebenen ebenfalls sehr hochwertigen Bebauung wertet das Objekt zusätzlich auf.



## DAS OBJEKT



Das Objekt entspricht hinsichtlich der Konzeption und Ausstattung in vollem Umfang den Anforderungen hochwertigen Wohnraums in bester Lage. Die Ausbaureserve des Spitzbodens ergibt ca. 120 qm maïssonettartiger Wfl., zudem sind die Voraussetzungen für den Bau einer Zufahrt zu der vorhandenn Tiefgarage an der Nordseite des Hauses gegeben - eine entsprechende Baugenehmigung lag bereist vor, wurde bisher jedoch nicht realisiert. Die geplante Tiefgaragenzufahrt auf dem eigenen Grundstück wird die Attraktivität des Objektes zusätzlich verbessern.

Die Vermietbarkeit des Objektes ist sehr hoch. Die Wohnungen sind überdurchschnittlich großzügig geschnitten und sprechen anspruchsvolles Klientel an. Die Wohnung in der Hochparterre mit ca. 260 qm wird von dem Eigentümer als Musterwohnung genutzt. Im 1. OG residiert der Botschafter von Niger. In der zweiten Etage befindet sich die dritte, 228,10 qm große Wohnung. Die zwei Büroeinheiten verfügen über befristete Mietverträge.

## BILDERGALERIE



## BILDERGALERIE





## BILDERGALERIE



## BILDERGALERIE





## BILDERGALERIE



## BILDERGALERIE





## BILDERGALERIE



## BILDERGALERIE





## BILDERGALERIE





## KONTAKT

Bauwerk Immobilien GmbH

Kronberger Straße 12 | 14193 Berlin

T +49 (0)30 887142-21

F +49 (0)30 887142-22

[www.bauwerkberlin.de](http://www.bauwerkberlin.de)

[info@bauwerkberlin.de](mailto:info@bauwerkberlin.de)