



Wohn- und Geschäftshaus zwischen Kurfürstendamm und Kantstraße

Leibnizstraße 41 | 10629 Berlin Charlottenburg

E&V-ID 76046

GESAMTNUTZFLÄCHE
ca. 1.599 m²

JAHRESNETTOKALTMIETE (IST)
ca. 172.963 €

KAUFPREIS
4.700.000 €

Wohn- und Geschäftshaus zwischen Kurfürstendamm und Kantstraße

Leibnizstraße 41 | 10629 Berlin Charlottenburg

E&V-ID 76046



ca. 1900

BAUJAHR



ca. 812 m²

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE



ca. 1.599 m²

GESAMTNUTZFLÄCHE



13 / ca. 1.396 m²

WOHNEN



2 / ca. 203 m²

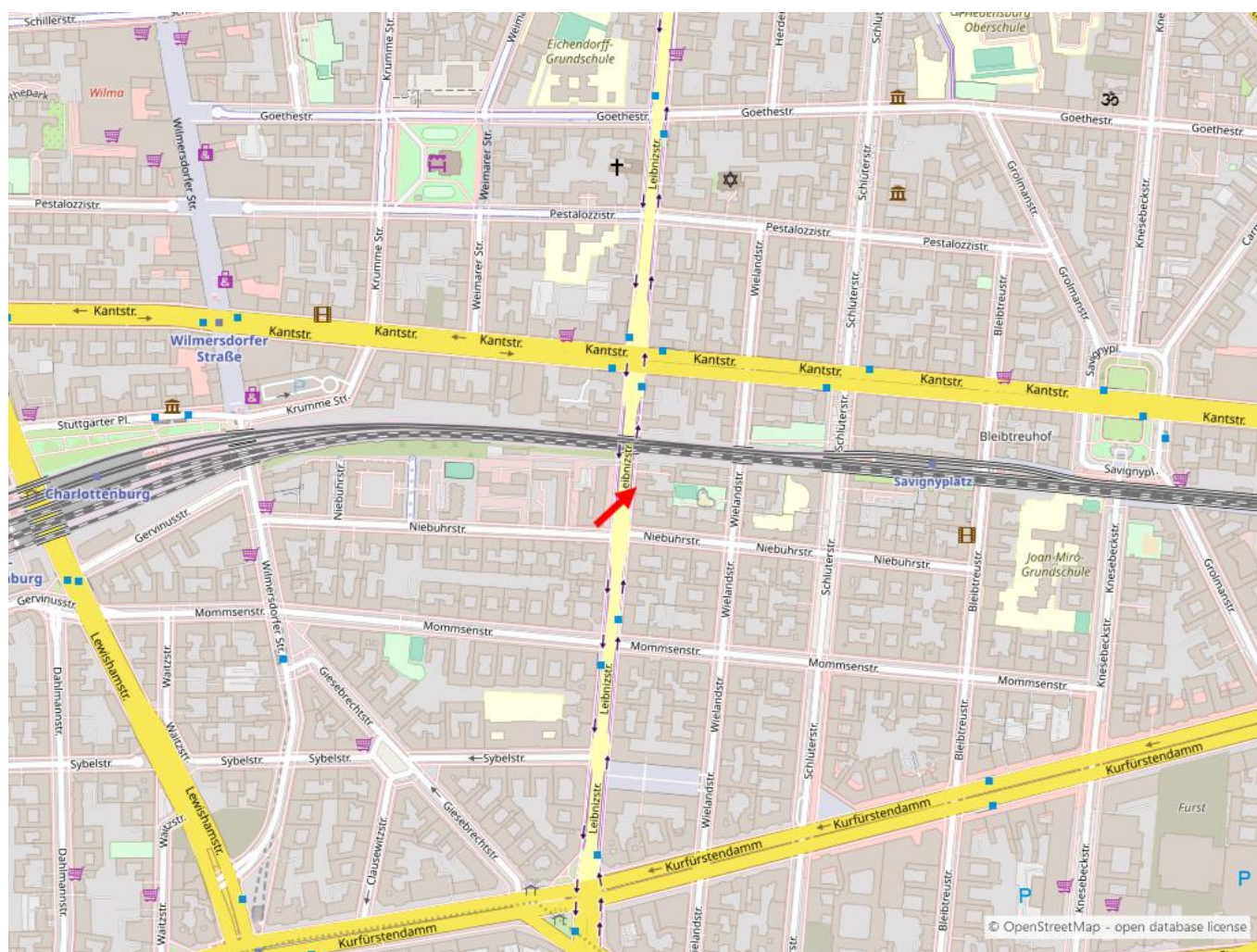
GEWERBE

Bestand

KAUFPREIS	JAHRESNETTOKALTMIETE (IST)	RENDITE	
4.700.000 €	ca. 172.963 €	3,68 (IST)	4,32 (SOLL)
QUADRATMETERPREIS	JAHRESNETTOKALTMIETE (SOLL)	FAKTOR	
ca. 2.939 €	ca. 202.933 €	27,17 (IST)	23,16 (SOLL)

Die Sollmiete für die leer stehenden Wohneinheiten wurden unverbindlich mit 12,50 €/m², kalkuliert (nach Angaben des Eigentümers und nach ggf. umfangreicher Sanierung zu erzielende Miete).

Lage



Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Telefon +49-30-20 34 60 • berlincommercial@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/berlincommercial

Objektdaten

- ◆ Erhaltungsgebiet der städtebaulichen Eigenart „Kurfürstendamm“
- ◆ Nachgefragte Wohnlage
- ◆ Balkone und Loggien
- ◆ AltbauDetails
- ◆ Dachgeschoss nicht ausgebaut
- ◆ Gasetagenheizungen
- ◆ Energieeffizienzklasse C
- ◆ Solider Zustand
- ◆ Leerstand
- ◆ Durchschnittsmiete Wohnen ca. : 8,37 €/m²
- ◆ Durchschnittsmiete Gewerbe ca. : 21,65 €/m²

Objektdetails

Bei der Liegenschaft in der Leibnizstraße 41 handelt es sich um ein ca. 1900 erbautes Wohn- und Geschäftshaus mit 13 Wohneinheiten und zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss, einer Bar sowie einem Frisörbedarf, die sich auf ein Vorderhaus sowie zwei Seitenflügel verteilen. Aktuell stehen zwei Wohnungen leer. Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenaufgänge ohne Personenaufzug. Zwei weitere Treppenaufgänge sind vorhanden, sind jedoch sanierungsbedürftig und werden deshalb nicht genutzt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 76 m² und 132 m² und sprechen damit sowohl Familien und Paare, als auch Wohngemeinschaften als Zielgruppe an. Die Immobilie wird mittels Gasetagenheizungen mit Wärme versorgt. Im Objekt sind überwiegend Holz Doppelkastenfenster bzw. Holzisolierglasfenster vorhanden,

vereinzelt sind Kunststoffisolierglasfenster zu finden. Alte Türen, Dielen oder Parkett und Stuck sind teilweise ebenfalls in den Wohnungen vorhanden, was in Verbindung mit den klassischen Deckenhöhen im Altbau einen besonderen Altbaucharme erzeugt. Acht der 13 Wohnungen verfügen über einen Balkon zur Straße hin. Drei Wohnungen im Vorderhaus wurden in den letzten Jahren modernisiert. Das Objekt befindet sich in einem soliden Zustand, es besteht jedoch Instandhaltungsstau. Perspektivisch sollten unter anderem die Elektrik sowie die Wasser- und Abwasserleitungen erneuert werden sowie eine energetische Sanierung durchgeführt werden. Das Dach sollte zur Erhaltung der Substanz kurzfristig instandgesetzt werden. Das Objekt liegt im Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets der städtebaulichen Eigenart „Kurfürstendamm“.

Energieausweis

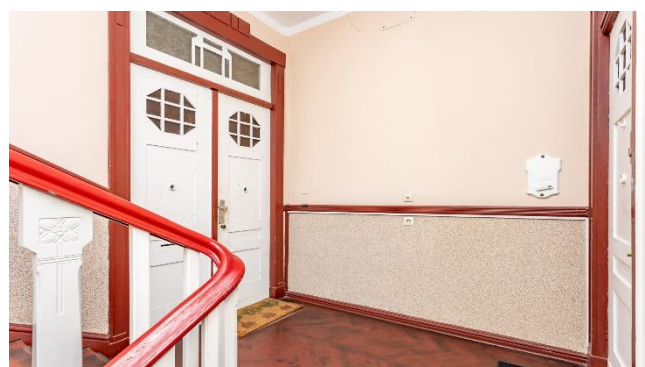
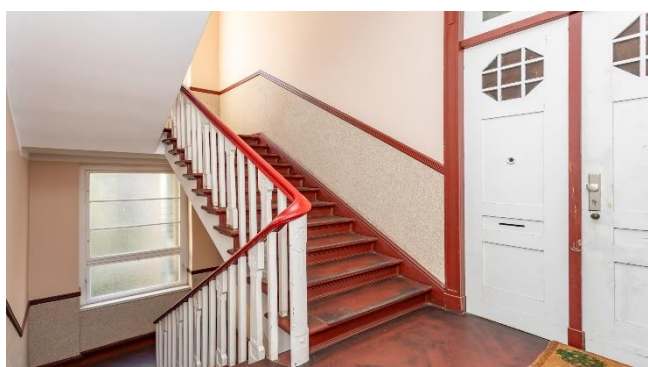
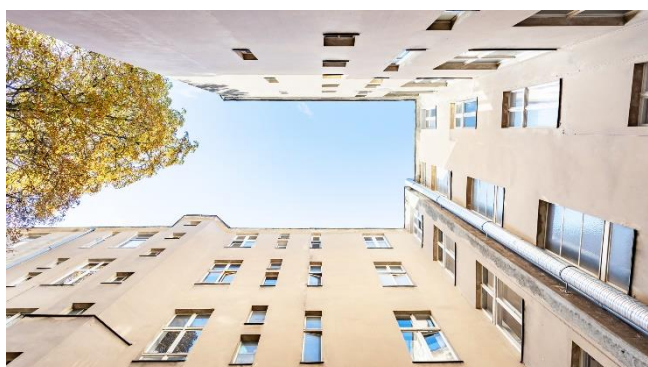
- ◆ Ausweistyp: Verbrauch
- ◆ Wesentlicher Energieträger: Erdgas schwer
- ◆ Endenergieverbrauch: 97,00 kWh/m²a
- ◆ Energieklasse: C
- ◆ Gültig bis: 17.09.2028

Hinweis & Courtage

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Der Maklervvertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zu Stande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG zu zahlen.

Objektbilder



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Die in den Exposés von Engel & Völkers enthaltenen Immobilienangebote sind ausschließlich für den im Anschreiben adressierten Kunden bestimmt. Sie sind streng vertraulich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung von Engel & Völkers zulässig.
2. Die Tätigkeit von Engel & Völkers ist für den Kunden in der Regel courtagepflichtig. Die näheren Einzelheiten über die Höhe der Engel & Völkers zustehenden Courtage ist dem Exposé zu entnehmen.
3. Ein Maklervertrag kommt mit Engel & Völkers für die angebotene Vertragsgelegenheit entweder schriftlich zustande oder wenn aufgrund des Kurz- Exposés das ausführliche Exposé abgefordert wird oder weitere Maklerleistungen durch Engel & Völkers in Anspruch genommen werden (Besichtigung, Abfragen weiterer Informationen).
4. Die Nachweis-und/oder Vermittlungstätigkeit von Engel & Völkers erfolgt auf Grundlage der Engel & Völkers erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum, Auslassung und/oder Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.
5. Der Courtageanspruch von Engel & Völkers ist verdient und fällig mit dem wirksamen Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages, wenn dieser auf der vertragsgemäßen Nachweis-und/oder Vermittlungstätigkeit von Engel & Völkers beruht.
6. Der Courtageanspruch entsteht auch, wenn anstelle des ursprünglich erstrebten Rechtsgeschäftes der wirtschaftliche Erfolg durch ein anderes Rechtsgeschäft erreicht wird (z.B. Miet-/Pachtvertrag statt Kauf; Anteils- statt Grundstückskauf; Zuschlag in der Zwangsversteigerung) oder ein Dritter aufgrund unberechtigter Weitergabe durch den Kunden den Hauptvertrag abschließt.
7. Der Kunde ist verpflichtet, Engel & Völkers unverzüglich über alle Vertragsinhalte zu informieren, die für die Ermittlung des Courtageanspruches erforderlich sind.
8. Engel & Völkers ist berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages courtagepflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
9. Kennt der Kunde die ihm nachgewiesene Vertragsgelegenheit (Vorkenntnis) bei Abschluss des Maklervertrages oder erlangt er sie später, so ist er verpflichtet, Engel & Völkers unverzüglich zu informieren.
10. Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrechte bestehen nur, soweit sie auf dem Maklervertrag beruhen oder die Forderung des Kunden unbestritten oder rechtskräftig titulierte ist.
11. Ist der Kunde Verbraucher, informiert Engel & Völkers darüber, dass keine Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle iSd § 36 VSBG erfolgt. Engel & Völkers ist hierzu auch nicht verpflichtet.
12. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin

Stand 01.05.2023

DSGVO

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen des mit Ihnen bestehenden Vertragsverhältnisses. Weitere Informationen über die Datenverarbeitung entnehmen Sie bitte unter www.engelvoelkers.com/de/berlincommercial/datenschutz.

Geldwäschegesetz

Zur Verhinderung von Geldwäsche sind wir als Immobilienmakler nach § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir zum ersten Mal mit Ihnen zusammentreffen. Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine juristische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlich Berechtigten mittels Einsicht in die Gesellschafterliste. Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind auch Sie als unser Vertragspartner verpflichtet, uns die entsprechenden Auskünfte mitzuteilen und den Ausweis bzw. die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen. Wir bitten Sie, uns hierbei zu unterstützen.