

EXPOSÉ · FS72-GS-26

# VERMIETETES ANLAGEGRUNDSTÜCK MIT POTENZIAL FÜR WOHNBEBAUUNG IN BERLIN-SPANDAU

BAUGRUNDSTÜCK IN BERLIN - WILHELMSTADT

FAHREMUNDSTRAßE 72 · 13593 BERLIN

Ansprechpartner

**Berlin Projekt Borchert**

Friedrichstraße 171

10117 Berlin

Telefon 030 28 04 55 17

Telefax 030 28 04 55 18

post@berlin-projekt.de

Herausgeber

**BerlinProjektBorchert**

Immobilien-gesellschaft mbH

Register HRB 160 995 B (AG Charlottenburg)

USt-IdNr. DE29 655 4971

www.berlin-projekt.de





## VERMIETETES ANLAGEGRUNDSTÜCK MIT POTENZIAL FÜR WOHNBEBAUUNG IN BERLIN-SPANDAU

**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

# Preisübersicht - Einnahmen / Ausgaben

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| KAUFPREIS                     | 1.200.000 EUR     |
| NETTOMIETRENDITE              | 8,00 % p.a.       |
| PREIS PRO M <sup>2</sup>      | 953,90 EUR        |
| QUADRATMETERPREIS BEZOGEN AUF | Grundstücksfläche |
| JAHRESNETTOKALTMIETE          | 96.000,00 EUR     |
| NETTOKALTMIETE                | 8.000,00 EUR      |

Das Angebot ist für den Käufer provisionspflichtig. Die Maklercourtage beträgt 42.840,00 €, dies entspricht 3,57% vom Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19% und ist mit notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und sofort zur Zahlung an BerlinProjektBorchert fällig.

# Objektdetails

|                |               |
|----------------|---------------|
| OBJEKTART:     | Baugrundstück |
| ERSCHLOSSEN:   | ✓             |
| BEBAUUNGSPLAN: | ✓             |

# Flächen/ Zimmer

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: | 1.258,00 m² |
| GESAMTFLÄCHE:      | 1.258,00 m² |

# Objektbeschreibung

---

Zum Verkauf steht ein ca. 1.258 m<sup>2</sup> großes, vermietetes Grundstück in Berlin-Spandau, Ortsteil Wilhelmstadt. Das Eckgrundstück befindet sich an der Heerstraße.

Auf dem Grundstück befindet sich eine mieterseitig errichtete Containeranlage, die derzeit als Gemeinschaftsunterkunft mit sozialer Betreuung genutzt wird. Nach Angaben des Eigentümers steht die Containeranlage im Eigentum der Mieterin und ist nicht Bestandteil des Verkaufs. Der Mietvertrag sieht grundsätzlich vor, dass von der Mieterin eingebrachte Einrichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses entfernt werden, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird.

Das Grundstück ist seit dem 1. Januar 2025 gewerblich vermietet. Die vertraglich vereinbarte Ausgangsmiete beträgt monatlich 8.000 Euro netto zuzüglich Umsatzsteuer. Der Mietvertrag enthält eine Indexierung sowie eine weitreichende Umlage von Betriebs- und Bewirtschaftungskosten auf die Mieterin.

Die zunächst vereinbarte Vertragslaufzeit endet am 31. Dezember 2029. Sofern das Mietverhältnis nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf von einer Vertragspartei gekündigt wird, verlängert es sich einmalig um weitere fünf Jahre. Der Verkauf erfolgt im vermieteten Ist-Zustand.

# Lage

---

Das Grundstück befindet sich im Spandauer Ortsteil Wilhelmstadt im Südwesten Berlins. Die Ecklage an der Heerstraße und der Fahremundstraße bietet eine gute Erreichbarkeit und eine deutlich wahrnehmbare Position innerhalb des Stadtgebiets.

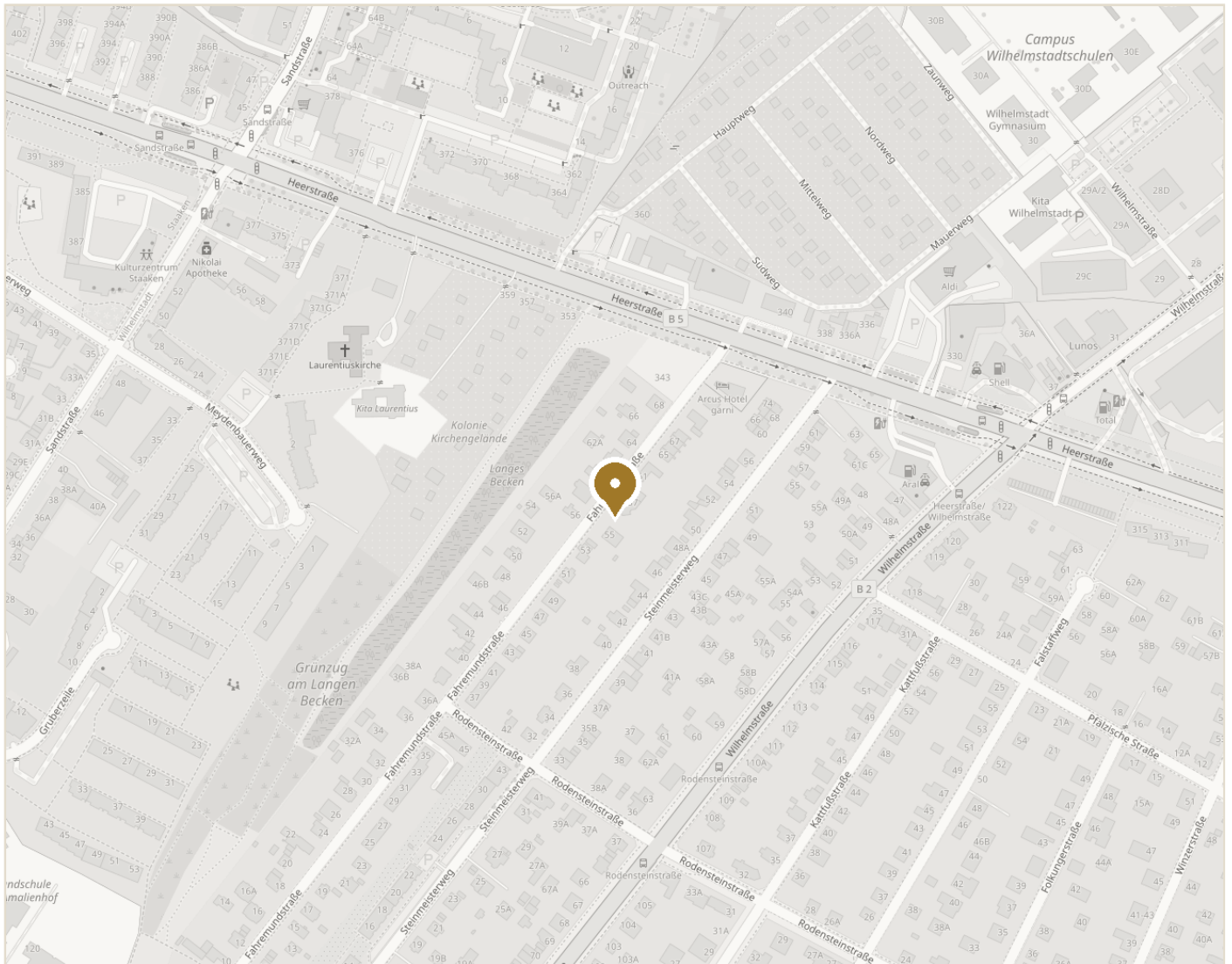
Die Heerstraße ist Teil der Bundesstraßen B 2 und B 5 und stellt eine der wichtigen Ost-West-Verbindungen zwischen Spandau, Charlottenburg und dem westlichen Berliner Umland dar. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Fahremundstraße. Angebote des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld.

Das Umfeld ist durch eine Mischung aus Wohnnutzungen, gewerblichen Einrichtungen und sozialer Infrastruktur geprägt. Aufgrund der Lage an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße sind sowohl die verkehrsgünstige Anbindung als auch die entsprechenden Verkehrs- und Geräuschemissionen zu berücksichtigen.

# Lage



11.14 km  
KU'DAMM



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL)

**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

# Sonstiges

---

Sämtliche Angaben in diesem Exposé stellen den Objekt- und Informationsstand zum Zeitpunkt der Exposéerstellung dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere für die Haftung von genauen Maßangaben bspw. in Grundrissen, Angaben zur Bausubstanz und vor allem die Qualität oder Güte weiterer Bestandteile des Immobilienangebots wird ausdrücklich Abstand genommen.

Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Alle Angaben in dem Exposé beruhen auf Angaben Dritter u.a. Bauträger, Verkäufer, Eigentümer, Mieter, Verwaltungen, Behörden etc..

Alle Angaben sind von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen gestellt worden. Planungsauskünfte sind vom jeweiligen Erwerber eigenständig zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben stehen wir jedoch nicht ein. Rechtsverbindlich sind ausschließlich notarielle Kaufverträge samt Anlagen. Der Zwischenverkauf oder die Veränderung des Angebots sind ausdrücklich vorbehalten.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen weisen wir darauf hin, dass die Möglichkeiten zur Eigennutzung einer Wohneinheit vom Erwerber selbst zu prüfen ist, ggf. unter Zuziehung fachlicher Beratung, und dass die Aussagen diese Prüfung nicht ersetzen.



**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH  
 Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)



**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH  
 Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

## Haftungsausschluss:

Wir sind bemüht, die vorstehenden Informationen zum Objekt so genau wie möglich zusammenzustellen. Wir weisen Sie dennoch darauf hin, dass alle Angaben zum Objekt von unseren Auftraggebern stammen und wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernehmen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten. Stand 04.2012

## Liability disclaimer:

We have endeavored to compile the above information on the property as accurately as possible. We wish to point out, however, that all information on the property was provided by our clients, thus we accept no responsibility for the completeness, correctness and timeliness of the information provided herein. This expose does not constitute a legally binding offer. Subject to errors, sale of the property in the meantime, and typos. Last revision: 04/2012

## Provisionshinweis:

Sofern nicht anderweitig ausgewiesen, verstehen sich unsere Objektangebote für den Käufer bzw. für den Mieter grundsätzlich als provisionspflichtig. Die Provision (Maklercourtage) beträgt für Vermietung zwei Nettokaltmieten und ist fällig zur Mietvertragsunterschrift. Die Provision für Kaufobjekte beträgt sechs Prozent vom Kaufpreis und ist fällig und zahlbar seitens des Käufers mit notariellem Kaufvertragsabschluss. Die vorgenannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils aktuell gültigen MwSt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir unter Umständen bei einigen Objekten oder Aufträgen möglicherweise auch eine Vermarktungsvergütung vom Verkäufer erhalten (Doppeltätigkeit).

Für die Weitergabe unserer Angebote ohne unsere Zustimmung haften Sie für den oben genannten Provisionsanspruch jeweils in voller Höhe. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig sobald ein Vertrag zustande kommt, auch dann, wenn wir nicht am Vertragsabschluss mitgewirkt haben.

Ein Maklervvertrag kommt zustande, wenn Sie oder Dritte sich aufgrund der bereit gestellten Informationen mit uns oder mit dem Eigentümer in Verbindung setzten. Die Provision ist auch verdient bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das in Zusammenhang mit diesem Angebot steht. Das angebotene Objekt gilt als provisionspflichtig nachgewiesen, wenn nicht unverzüglich schriftlich, unter Beifügung des entsprechenden Nachweises, ein begründeter Widerspruch bei uns eingeht.

## Urheberrecht:

Das Layout unserer Homepage, die verwendeten Grafiken sowie unsere verfassten Texte und Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Seiten dürfen nur zum privaten Gebrauch vervielfältigt werden. Änderungen und Vervielfältigungen unserer Inhalte, außerhalb des privaten Gebrauchs, dürfen nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vorgenommen oder verbreitet werden. Die vorstehenden Hinweise gelten nicht nur für unsere gedanklichen Verfassungen in Wort und Schrift, sondern insbesondere auch für Bild- und Fotomaterial. Nicht genehmigte Verwendung oder Vervielfältigungen werden anwaltlich verfolgt.

Weiter bleiben alle Rechte für von uns erstelltes Fotomaterial, das während eines Besichtigungs-, Einwertungs- oder Vermarktungsauftrags sowie sonstige Begehungen aufgenommen wurde, uneingeschränkt unser Eigentum bzw. das Eigentum des jeweiligen Fotografen. Alle Rechte bleiben BerlinProjektBorchert oder dem jeweiligen Fotografen vorbehalten. Die gleiche Regelungen gelten für erstellte Grundrisse, Grafiken, Werbematerial und sonstige Illustrationen sowie Konzepte, Berechnungen und Exposés, die von BerlinProjektBorchert hergestellt, erstellt oder beauftragt wurden. Weitere Verwendungen und Veröffentlichungen des Fotomaterials sowie anderes Material bleibt dem jeweiligen Eigentümer offen.

## Kartenmaterial

Berlin Projekt Borchert verwendet in allen PDFs das Kartenmaterial von Google Inc. und dessen Datenlieferanten. Die Einbindung des Kartenmaterials erfolgt unter den Richtlinien der Google Maps API. Alle Karten werden stets über die Google Maps API erstellt.

## Herausgeber

Die Firmierung Berlin Projekt bzw. Berlin Projekt Borchert als Herausgeber des Exposés und des Internetauftritts unter [www.berlin-projekt.de](http://www.berlin-projekt.de) ist BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH, Friedrichstraße 171 in 10117 Berlin (Telefon 030/28045517 - Telefax 030/28045518 - [mail@berlin-projekt.de](mailto:mail@berlin-projekt.de)) eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 160 995 B mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE29 655 4971 beim Bundeszentralamt für Steuern. Gewerbeerlaubnis gemäß §34c GewO erteilt vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin.