

Exposé

Mehrfamilienhaus in Berlin

**Mehrfamilienhaus - solide saniert und liebevoll gepflegt
+ Gewerbeanteil**



Objekt-Nr. **OM-290654**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.699.900 €**

Ansprechpartner:
Frank Stabler
Telefon: 0178 8138494

Flötnerweg 2
13437 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	979,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	224,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	370,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt Flötnerweg 2 / Sittestr. 2 ist verkehrsgünstig gelegen.

Bus- S- und U-Bahnverbindungen: in der Nähe (Oranienburger Straße, Roedernallee).

Das Mehrfamilienhaus mit dem Gewerbeobjekt liegt in einer sehr guten Wohnlage, in einer ruhigen, idyllischen Seitenstraße mit gepflegten Einfamilienhäusern.

Gebäude-Beschreibung:

4 Etagenwohnungen (2 - 3 Zimmer)

Wohnfläche im Haupthaus gesamt: ca. 224 m²

Gewerbefläche im Nebengebäude gesamt: ca. 370,0 m²

Ausstattung:

Heizung: Gaszentralheizung, Duschbäder in allen Wohnungen (wurden zwischen 2002 und 2008 jeweils vor Neuvermietung saniert), Fassadendämmung, Jalousien an allen Fenstern.

Wohnung EG: 2 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur = 49,4 m²

Wohnung 1. OG. links: 2 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur = 54,0 m²

Wohnung 1. OG. rechts: 3 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur = 64,0 m² + Garage

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur = 57,47 m²

Gewerbeeinheit im Nebengebäude inkl. Keller/Lagerräume: 300 m² + 79 m²vermietet.

Große Hoffläche und mehrere Stellplätze vorhanden.

Ausstattung

Mieteinnahmen:

Die monatlichen Mieteinnahmen liegen derzeit bei 5.225,00 € nettokalt, wobei vor allem bei dem Gewerbemieter noch Mieterhöhungspotential vorhanden sein dürfte.

Dieser ist auch bereit den laufenden Mietvertrag vorzeitig zu verlängern bzw. langfristig mit dem neuen Eigentümer zu vereinbaren.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten

Sonstiges

Ein Besichtigungstermin des Objekts kann nach Absprache gerne durchgeführt werden.

Haftungsausschluss:

Alle Angaben und Preise sind unverbindlich und freibleibend. Irrtum oder Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dessen Angaben, ohne Gewähr, gefertigt.

Ein Rechtsanspruch auf einen Kaufvertrag kommt erst nach Gegenzeichnung durch den Eigentümer zustande.

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Da unsere Informationen auf Angaben von Dritten beruhen kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie dem Telemediengesetz zu, dass wir mit Ihnen in Kontakt treten können. Anfragen bitte nur mit den notwendigen Kontaktdaten: Name, Anschrift, Telefon und Mail.

Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden.

Wir vermarkten das Objekt im Auftrag unseres Kunden, für Sie fallen keine Maklergebühren an!

Frank Stabler

Immobilienmakler

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024

im Auftrag für

VFF- Makler GmbH & Co. KG

Rostocker Straße 50

01587 Riesa

Mobil: +49 (0)178 - 8138494

E-Mail: frank.stabler(at)vff-makler.de

Internet: www.vff-makler.de

Steuernummer: FA Meissen 209/166/08307, HR A 10586 Amtsgericht Dresden, unabhängiger Makler für Versicherungen, Finanzanlagen und Finanzierungen gemäß §§ 34 c,d, f und i (GewO), IHK- Registrierung D-1NEQ-L3N69-89 (§34d GewO), D-W-159-M7JM-40 (§34i GewO), D-F-159-D92G-64 (§34f GewO); p.h.G.: VFF- Makler Verwaltungs GmbH, Steuernummer: FA Meissen 209/166/08315 HRB 38484 Amtsgericht Dresden, Gesellschafter-Geschäftsführer: Herr Karsten Hartmann, Herr Thomas Knigge und Herr Matthias Pabst

Mit einen Klick zur Erstinformation:

<https://www.vff-makler.de/unternehmen/erstinformation/>

Lage

Wittenau ist ein Ortsteil des Berliner Bezirks Reinickendorf. Er entstand aus dem märkischen Dalldorf. Im Jahr 1905 wurde das Dorf nach seinem verstorbenen Gemeindevorsteher Peter Witte benannt und 1920 nach Berlin eingemeindet.

Im Norden von Wittenau schließt sich der Ortsteil Waidmannslust an, nach Westen der Ortsteil Tegel und im Süden die ehemalige Ortslage Borsigwalde, seit 2012 Ortsteil. Im Südwesten liegt das Gelände des Flughafens Tegel. Nach Südosten hin schließt sich der für den Bezirk namensgebende Ortsteil Reinickendorf an. Östlich liegt die Großwohnsiedlung Märkisches Viertel, die im Juni 1999 als eigener Ortsteil von Wittenau abgetrennt wurde.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Innenhofansicht

Exposé - Galerie



Innenhofansicht mit Garage



Hofansicht Wohnhaus

Exposé - Galerie



Hofansicht Wohnhaus



Treppenflur Wohnhaus

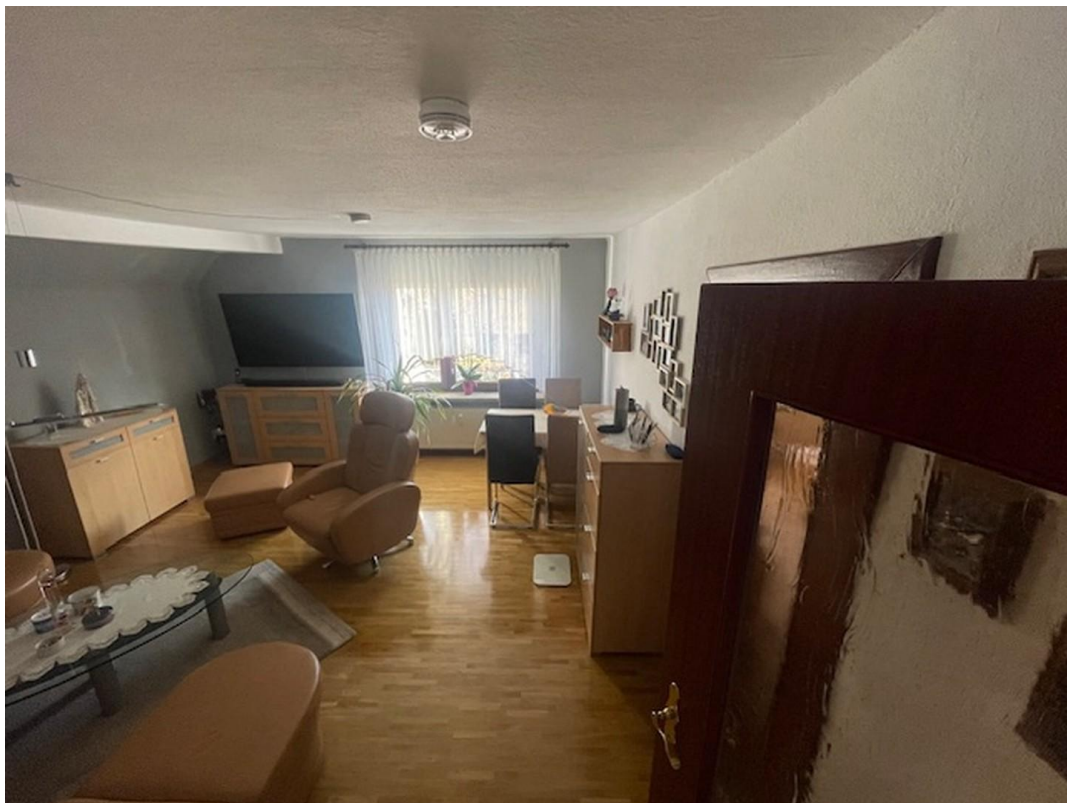


Treppenflur Wohnhaus

Exposé - Galerie



Flur 1. OG rechts



Wohnzimmer 1. OG rechts

Exposé - Galerie



Küche 1. OG rechts



Arbeitszimmer 1. OG rechts

Exposé - Galerie



Bad 1. OG rechts



Schlafzimmer 1. OG rechts

Exposé - Galerie



Straßenansicht gesamt

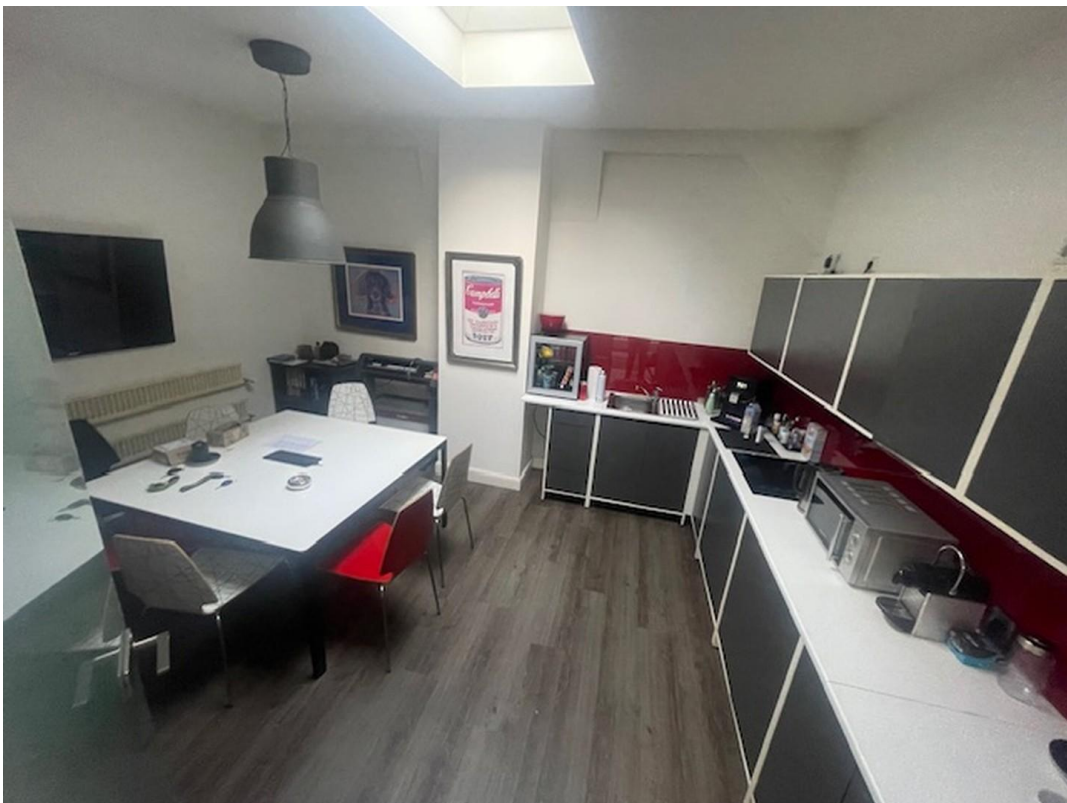


Gewerbeeinheit Empfang

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit Büro

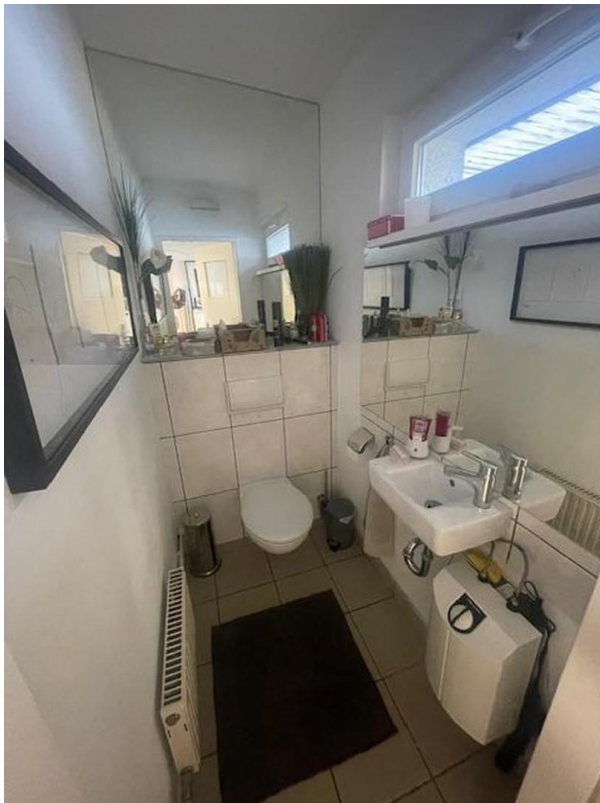


Gewerbeeinheit Küche

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit Lagerbereich



Gewerbeeinheit Toilette 1



Gewerbeeinheit Toilette 2

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit Lagerbereich



Gewerbeeinheit Kellerabgang

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit Kellerbereich



Gewerbeeinheit Kellerbereich

Exposé - Galerie



Gewerbeinheit Kellerbereich

Exposé - Grundrisse



Bezirksamt
Reinickendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
FB Vermessung
Eichborndamm 215
13437 Berlin

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte

Flur 2
Gemarkung
Wittenau

Maßstab 1:1000

Aktualität 10.05.2023 22:00 Uhr

Bezirk Reinickendorf













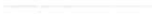

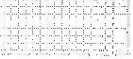

Die Maßzahlen sind Ergebnisse einer früheren Vermessung. Die Übereinstimmung mit den heutigen örtlichen Verhältnissen wurde aktuell nicht geprüft. Aussagen zur Lage von Flurstücksgrenzen mit Bezug zur Örtlichkeit sind den Vermessungsgesetzen nach § 2 VermGBln vorbehalten.



Dieser Auszug ist maschinell erstellt. Er steht einem beglaubigten Auszug gleich (§ 17 Abs. 5 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Artikel 41 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist). Das Vervielfältigen für den eigenen Gebrauch ist zulässig, für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs. 1, § 27 Abs. 1 VermGBln). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.

Exposé - Grundrisse

Legende

	Landesgrenze		Gebäude für öffentliche Zwecke
	Bezirksgrenze		Wohngebäude
	Gemarkungsgrenze		Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Flurgrenze		Tiefgarage
	Flurstücksgrenze		Grünanlage
	Strittige Grenze		Wald
	Abgrenzung tatsächliche Nutzung (soweit nicht überdeckt)		Gewässer
3285 $\frac{296}{3}$	Flurstücksnummer		Klassifizierung nach Straßenrecht
10 7A	Grundstücksnummer		Klassifizierung nach Wasserrecht

Diese Legende stellt die Signaturen nur beispielhaft dar.
Die genaue Beschreibung entnehmen Sie bitte der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok), Kapitel 7, ALKIS-Katalogwerke, Abschnitt 7.3, ALKIS-Signaturenkatalog, Teil B: Signaturenbibliotheken

Exposé - Anhänge

1. Altlastenauskunft
2. Baulastenauskunft
3. Denkmalauskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

on-geo GmbH
Frau Janine Knofe
Parsevalstr. 2
99092 Erfurt

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat V 1-IFG 24030702

Fr. Moritz
Tel. +49 30 90294-5127
Fax +49 30 90294-5009
monika.moritz
@reinickendorf.berlin.de
elektronische Zugangseröffnung:
postl@reinickendorf.berlin.de
Dienstgebäude:
Eichborndamm 242, 13437 Berlin
Raum 214
Internet: www.berlin.de/umwelt

07.03.2024

Auskunft nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG*)
Grundstück Flötnerweg 2/Sittestr. 1B in 13437 Berlin
Gemarkung Wittenau, Flur 2, Flurstück 2315/21

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage per E-Mail vom 07.02.2024 teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Grundstück im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin unter der Nummer 1193 eingetragen ist. Anliegend erhalten Sie einen Auszug aus dem BBK und einen Lageplan.

Den Inhalt der Eintragungen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Katasterauszug.

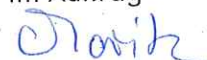
Bei Baumaßnahmen bzw. Grundwasserentnahmen (bspw. Grundwasserabsenkung im Zuge von Baumaßnahmen) ist die Bodenschutzbehörde einzubeziehen.

Gemäß § 18 a Abs. 4 IFG* in Verbindung mit Tarifstelle 1004 der Verwaltungsgebührenordnung wird eine Verwaltungsgebühr erhoben. Der entsprechende Gebührenbescheid ergeht als separates Schreiben.

Die mit * gekennzeichnete Rechtsgrundlage entnehmen Sie bitte der umseitig angegebenen Fundstelle.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Moritz



Fundstelle:

IFG = Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15.10.1999, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Adressen

13437 Berlin Flötnerweg 2 (Reinickendorf)
Flächenabgrenzung: Lage und Abgrenzung genau bekannt
Fläche: 1100m²

Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG: **Verdachtsfläche**
Bewertung: **Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädli. Bodenveränderung oder Altlast**
Bearbeitungsphasen: **Recherchen werden/wurden durchgeführt**
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen: **Maßnahmen flächendeckend**
Untersuchungsqualität: **Keine Erkundungsergebnisse**
Weitere Hinweise: **Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich**
Bei sensiblerer Nutzung Neubewertung erforderlich
Fallkategorien: **Branchenstandort**
Nutzungsangaben nach BBodSchV: **Industrie- und Gewerbegrundstücke**

Fallkategorien

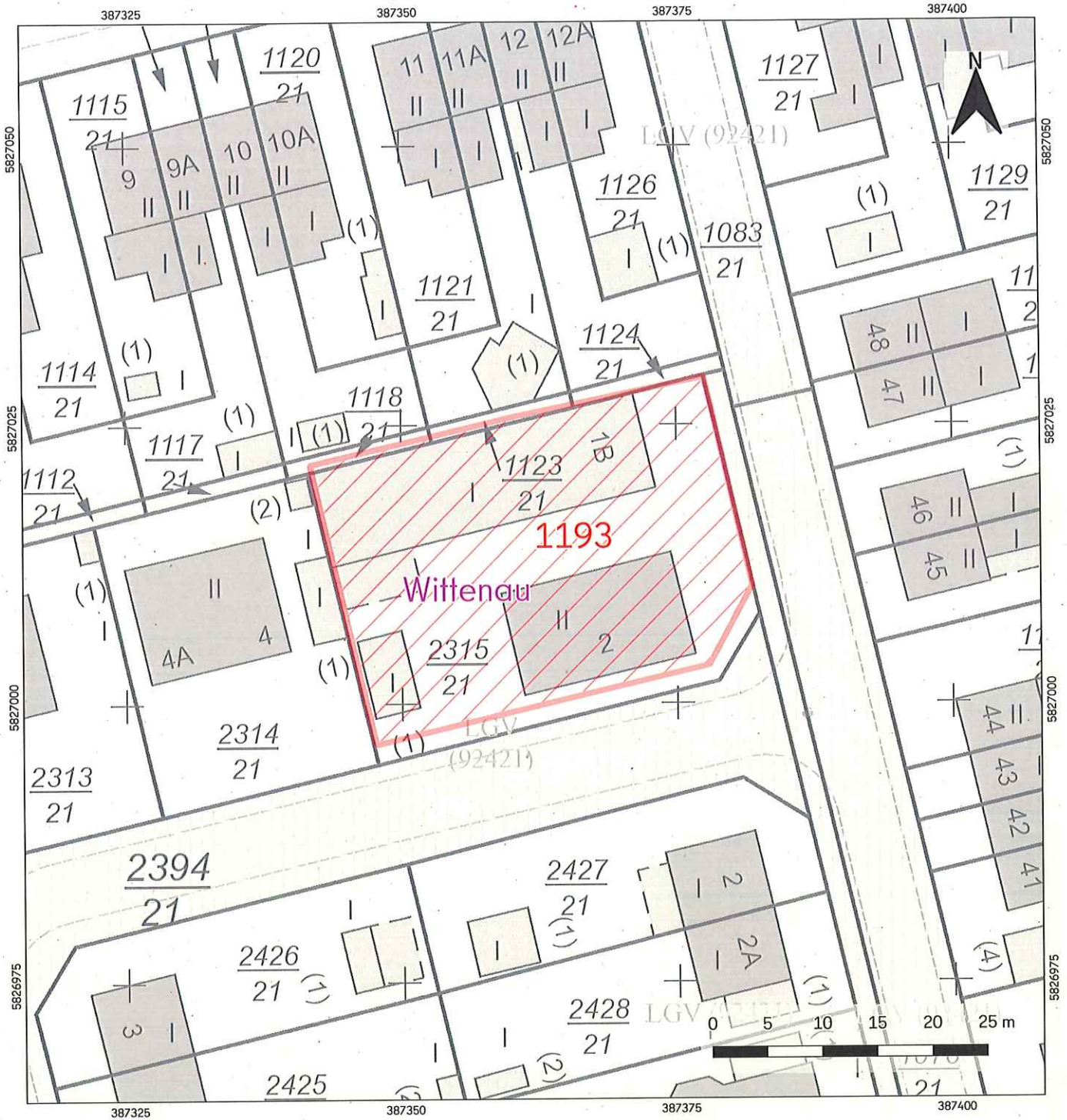
Branchenstandort

Nr. 1 Stichwort: ****Industrie-/Gewerbebestandort**

Grundstücksnutzung

Aktuelle Nutzung:
Nutzer: **Fa. Brueckmann & Koenig**
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**







Geodätische Grundlagen:
ETRS 1989 UTM Zone 33

Kartengrundlagen:
© Geoportal Berlin
© OpenStreetMap

Legende

Flächen des Bodenbelastungskatasters
 Alllast bzw. Alllastverdachtsfläche

		Bezirksamt Reinickendorf	BERLIN	
Benennung Lageplan zum Auszug aus dem Bodenbelastungskataster Kataster-Nummer: 1193				
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Alllasten und Bodenschutz Eichborndamm 215 13437 Berlin Telefon: 030-90294 - 5103 E-Mail: bodenschutz@reinickendorf.berlin.de Internet: www.berlin.de/umwelt		Maßstab:	1:500	
		Bearbeiter:	UmNat	
		Anlage:	1	
		Datum:	07.03.2024	



Baulastenauskunft

13437 Berlin, Flötnerweg 2



Baulasten

Baulasten vorhanden	Nein	Auskunft per	Telefon
---------------------	------	--------------	---------

Grundstücksbezeichnung

Gemarkung	Wittenau		
Flur	2	Flurstück	2315/21

Inhalt der Eintragung

Keine

Bemerkung

--

Gesprächsprotokoll on-geo GmbH

Auskunft vom Amt	Berlin - Reinickendorf		
Auskunft am	08.02.2024	um[Uhrzeit]	09:42:00
Auskunft von	Frau Rogge	Kontaktdaten Amt	030/90294-3055, 030/90294-3048, 030/90294-3052
Mitarbeiter on-geo	Janine Knofe		

Denkmalschutzauskunft

13437 Berlin, Flötnerweg 2



geoport

Das Objekt befindet sich

Bemerkung *

-

Gesprächsprotokoll on-geo GmbH


Auskunft vom Amt	
Auskunft am	13.02.2024
Mitarbeiter on-geo GmbH	Daniela Kohl



Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin
on-geo GmbH
Daniela Kohl
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt

Bearbeiter*in:

Juliane Stamm, LDA 32
Tel. +49 30 90259-3653
Fax. +4930 90259-3700
juliane.stamm@lda.berlin.de

Altes Stadthaus
Klosterstraße 47, 10179 Berlin
 Parochialstraße

19. Februar 2024

Denkmalauskunft

Sehr geehrte Frau Kohl,

auf Ihre Anfrage vom 13.02.2024 teile ich Ihnen mit, dass das von Ihnen genannte Objekt/
Grundstück

Flötnerweg 2, Berlin-Wittenau

nicht in die Denkmalliste Berlin eingetragen ist.

Für die Klärung, ob bodendenkmalpflegerische Belange bei Maßnahmen auf dem Grundstück
betroffen sind, wenden Sie sich bitte an die Abteilung Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamts
Berlin, Herrn Hörnicke (E-Mail: ivo.hoernicke@lda.berlin.de).

Die Denkmalliste, -karte und -datenbank Berlins sind im Internet abrufbar unter:
<http://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/>

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Juliane Stamm

Referentin Denkmalliste, Karte, Datenbank
Inventarisierung und Denkmalvermittlung

www.berlin.de/landesdenkmalamt

www.youtube.com/LandesdenkmalamtBerlin

Telefonische Sprechzeiten: Dienstag & Freitag, 9 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung
Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEV3333
elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG