

Leben am Anger

Großes Investitionspotential bietet eine Immobilie mit großzügigem Grundstück im historischen Angerdorf Alt-Marzahn. Dieses parkartige Anwesen bietet die einmalige Gelegenheit, die Vorzüge der Hauptstadt zu genießen und trotzdem Platz und Ruhe zu erfahren. Eine grüne Oase in der Hauptstadt.

RP





Daten&Fakten Bestandshaus

Adresse
Alt-Marzahn 18, 12685 Berlin

Kaufpreis
2.399.000,- €

Nutzungszweck
Anlageobjekt / Neubau

Wohnfläche
ca. 242 m²

Nutzfläche
ca. 119,78

Etagenanzahl
2

Zimmeranzahl
14

Objektzustand
saniiert

Baujahr
1860

Letzte Renovierungen
2022

Heizung
Gasbrennwertheizung

Ausstattungsqualität
Normal

Energieträger
Gas

Denkmalschutz
Ja

Garage / Stellplatz
Garage

Anzahl Garage / Stellplatz
2

Anzahl Bäder
6

Anzahl Küchen
6

Aktuelle Mieteinnahmen
45.000,- € p.a.

Provisionsanspruch
7,14 inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Dieses denkmalgeschützte Haus mit ca. 242 m² bietet aufgrund der Grundrissaufteilung eine hervorragende Möglichkeit einer Studentenvermietung. Der ehemalige großbäuerliche Hof wurde 1860 auf einem ca. 3011 m² großem Grundstück erbaut und ist ein Bestandteil des Ensemble Alt-Marzahn.

Alle Räume sind modernisiert und bieten einen zeitgemäßen Komfort an. Das Dachgeschoss mit einer Bruttofläche von über 140 m² wurde 2022 zusätzlich ausgebaut, sodass eine Wohnfläche von 115,17m² entstanden ist.

Das angebotene Anwesen setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen (ca. 1700m² Gebäude und Freifläche + ca. 1300m² Erholungsfläche.) Auf dem größeren Flurstück befindet sich das bewohnte Haupthaus, eine modernisierte Scheune (2 Garagen + Lagerflächen) als auch eine teilweise abgetragene Scheune. Die modernisierte Scheune, die abgetragene Scheune sowie der hintere Bereich des ca. 1700m² großen Flurstückes bieten die Möglichkeit eines zusätzlichen Bau von zwei Doppelhäusern sowie von 3 Reihenhäusern an.

Diese Planung wird abschließend mit den Fachbereichen der Stadtplanung sowie der unteren Denkmalschutzbehörde final abgestimmt.

Ausstattung

Herzstück des Anwesens ist das massiv aus Ziegelsteinen (doppelte Wandstärke) errichtete Haupthaus. Aufgrund der ursprünglichen Bauweise ohne Kunststoff und der 2,8m hohen Decken, ergibt sich ein ausgezeichnetes, gesundes Raumklima. Somit ist Schimmel und Feuchtigkeit stets vorgebeugt.

Das Haus ist voll unterkellert, mit einer Kellerfläche von 125m². Der Keller liegt auf Souterrain Höhe und bietet Fenster in fast allen Kellerräumen. Das Wohngeschoss liegt ca. 1,5m über der Straße ebene, wodurch sich ein erhabene und sicheres Wohngefühl einstellt.



Modernisierungsmaßnahmen

2005 wurde die Dacheindeckung inklusive Dachstuhl modernisiert

2006 wurde eine Kernsanierung der Elektrizität, Wasser, Abwasser, Heizung teilweise der neuen Holzdielen und Decken als auch Wände durchgeführt.

2010 wurde die Dachdämmung erneuert

2012 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme von Vaillant inklusiver einem neuen Schornstein mit zwei Edelstahlzügen eingebaut.

2015 gab es eine Sanierung einer Scheuen (Putz, Anstrich, Dacheindeckung).

2018 ist eine Kellersanierung durchgeführt worden welche aus Elektro und Putzarbeiten bestand.

2022 Ausbau des Dachgeschosses

Daten&Fakten Grundstück

Adresse

Alt-Marzahn 18, 12685 Berlin

Grundstücksgröße
3011 m²

Erschließungszustand
Erschlossen

Realisierbare BGF
1.348 m²

GRZ
0,278

GFZ
0,61

Gebietstypische Nutzungsart
W-Wohngebiet

Durchschnittliche Verkaufspreise Neubau Häuser
5.349,- € pro m²

Durchschnittliche Mietpreise Neubau Wohnungen
14,50 € pro m²



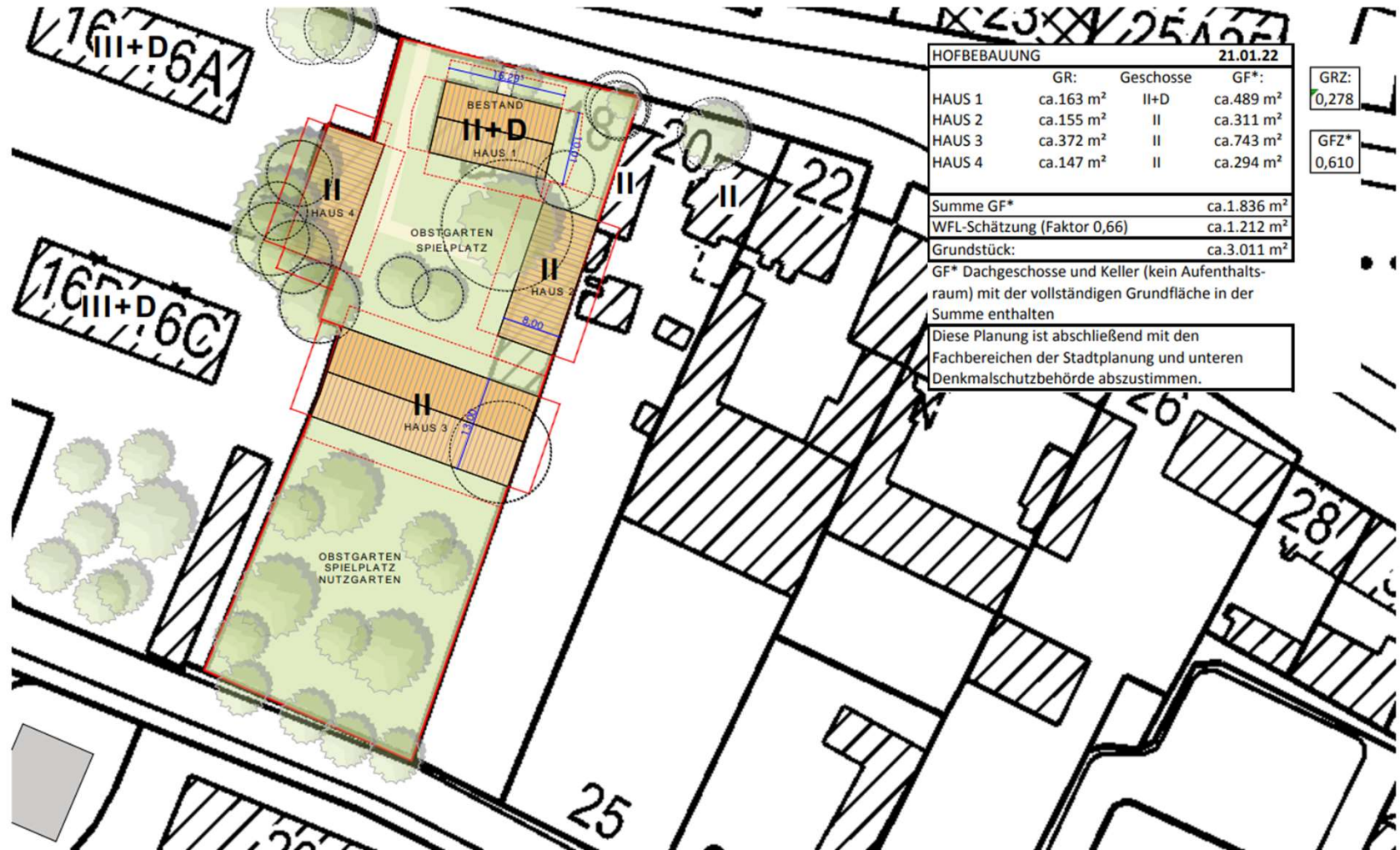
Die Planung

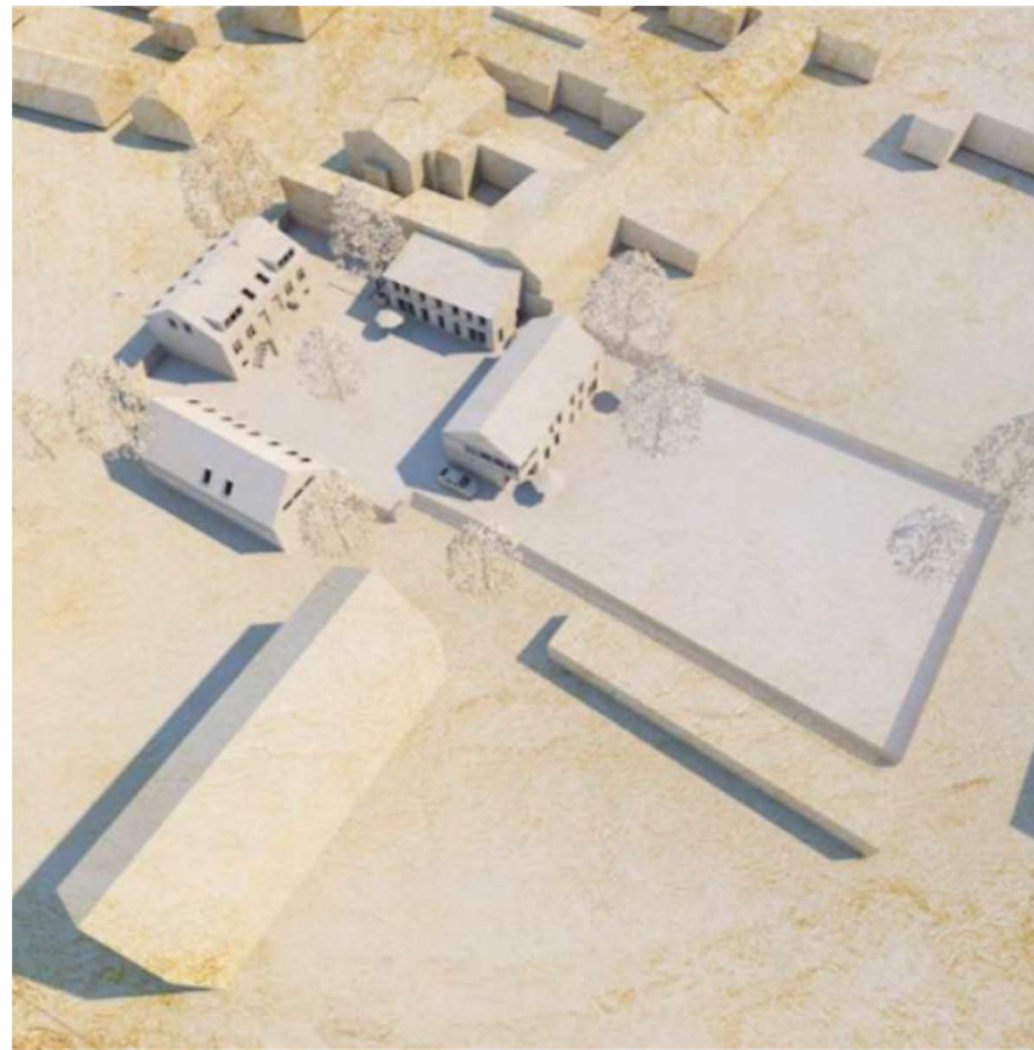
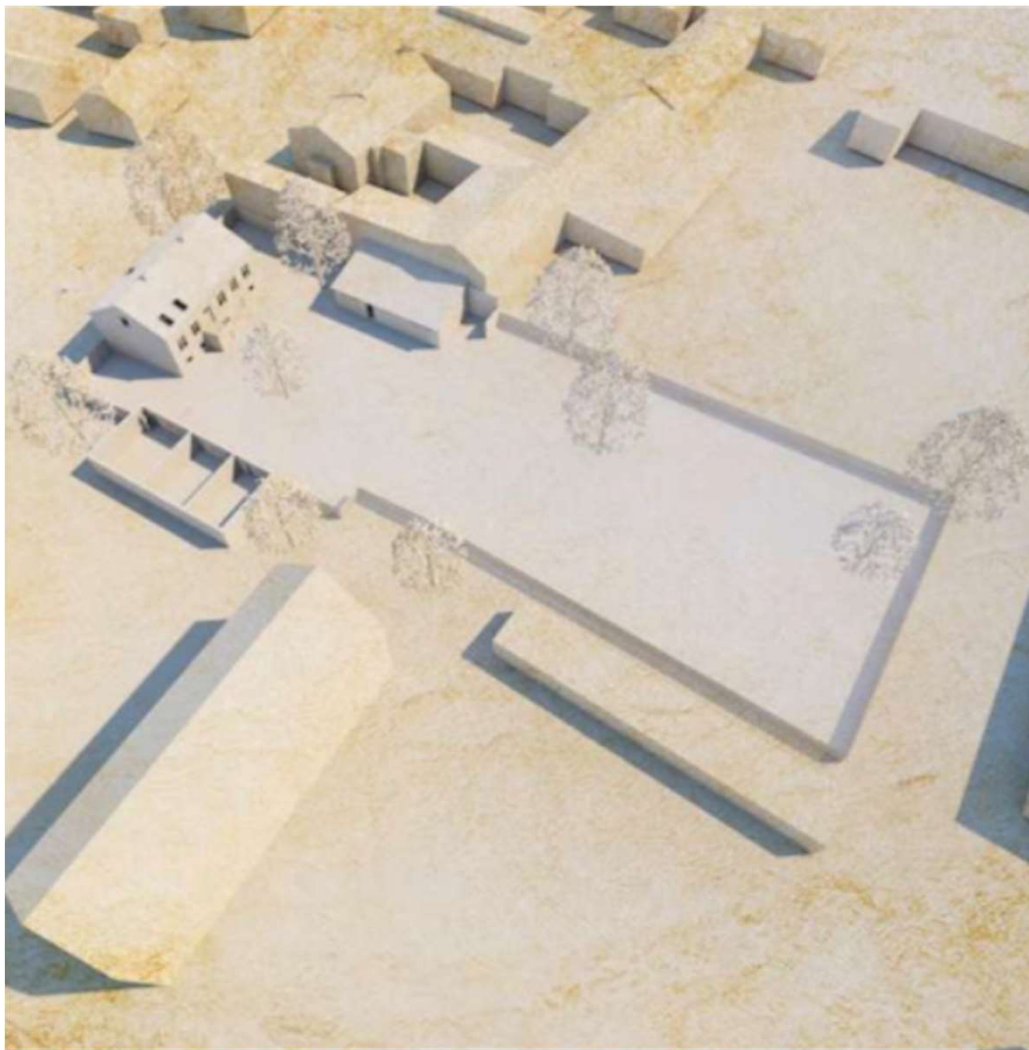
Das Anwesen setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen. Eines umfasst 1700m² und das andere ca. 1300m² welches nur als Erholungsfläche genutzt werden kann. Auf der Haupt Liegenschaft befindet sich ein bestehendes Wohngebäude, eine modernisierte Scheune (2 Garagen und Lagerflächen) und eine teils abgetragene Scheune. Da das Objekt ursprünglich ein vier Seiten Hof war, besteht die Möglichkeit, drei weitere Wohnobjekte zu errichten. Die modernisierte Scheune, die abgetragene Scheune sowie der hintere Bereich des ca. 1700m² großen Flurstückes bieten die Möglichkeit eines zusätzlichen Bau von zwei Doppelhäusern sowie von 3 Reihenhäusern an.

Diese Planung wird abschließend mit den Fachbereichen der Stadtplanung sowie der unteren Denkmalschutzbehörde final abgestimmt.

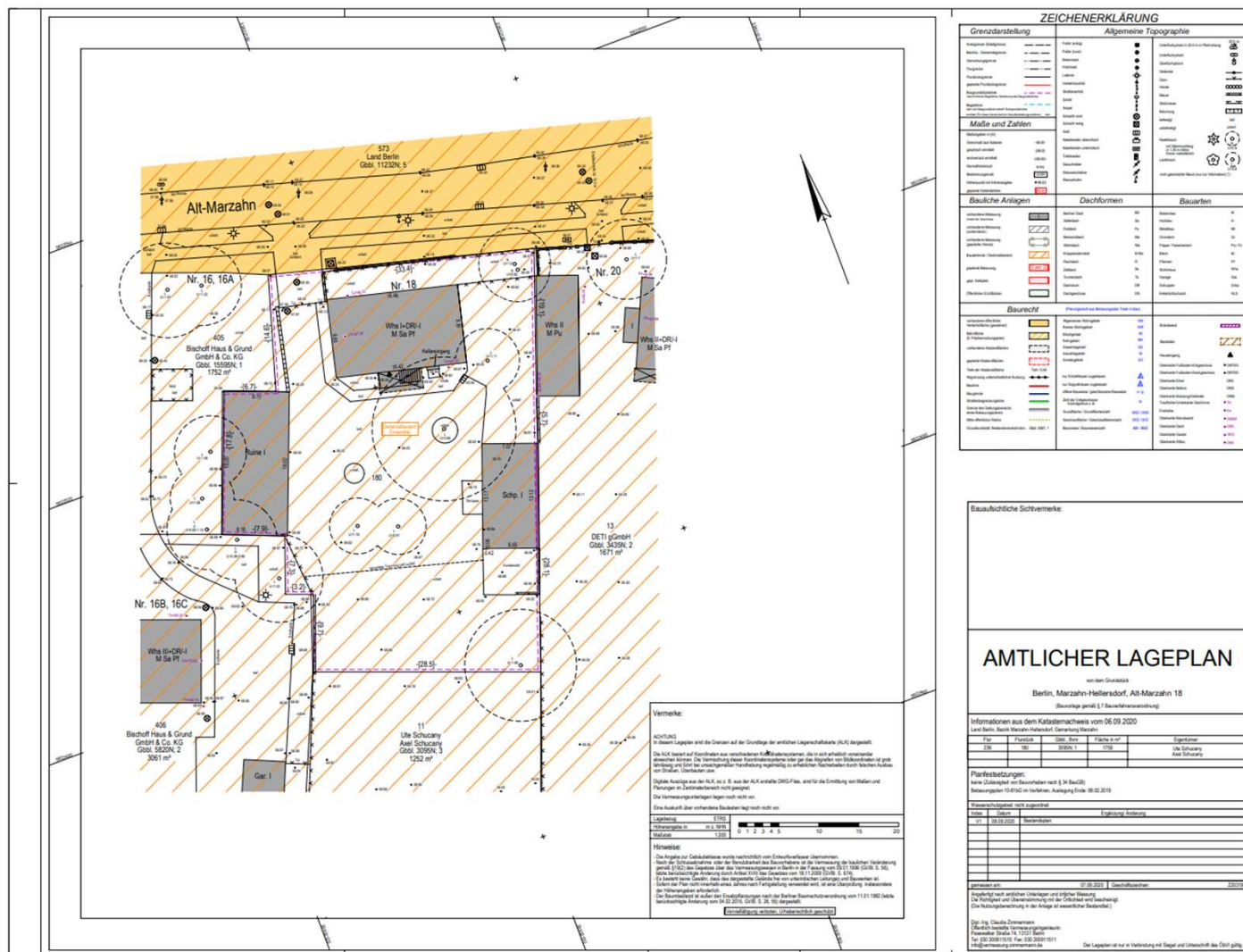
Somit ist das Grundstück für sicherheitsorientierte Investoren als auch Projektentwickler zur Bebauung gleichermaßen interessant.

Planung



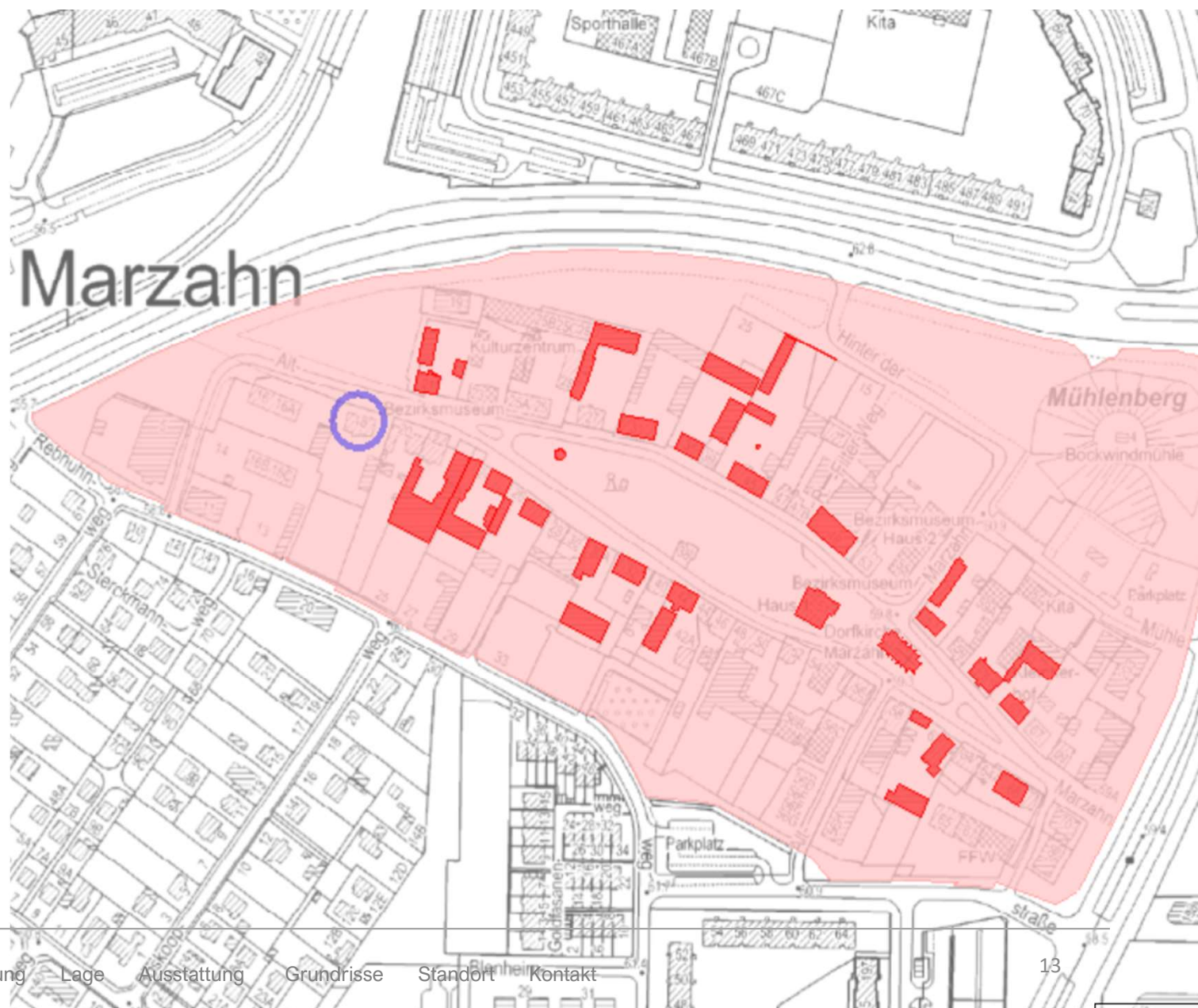


Lageplan



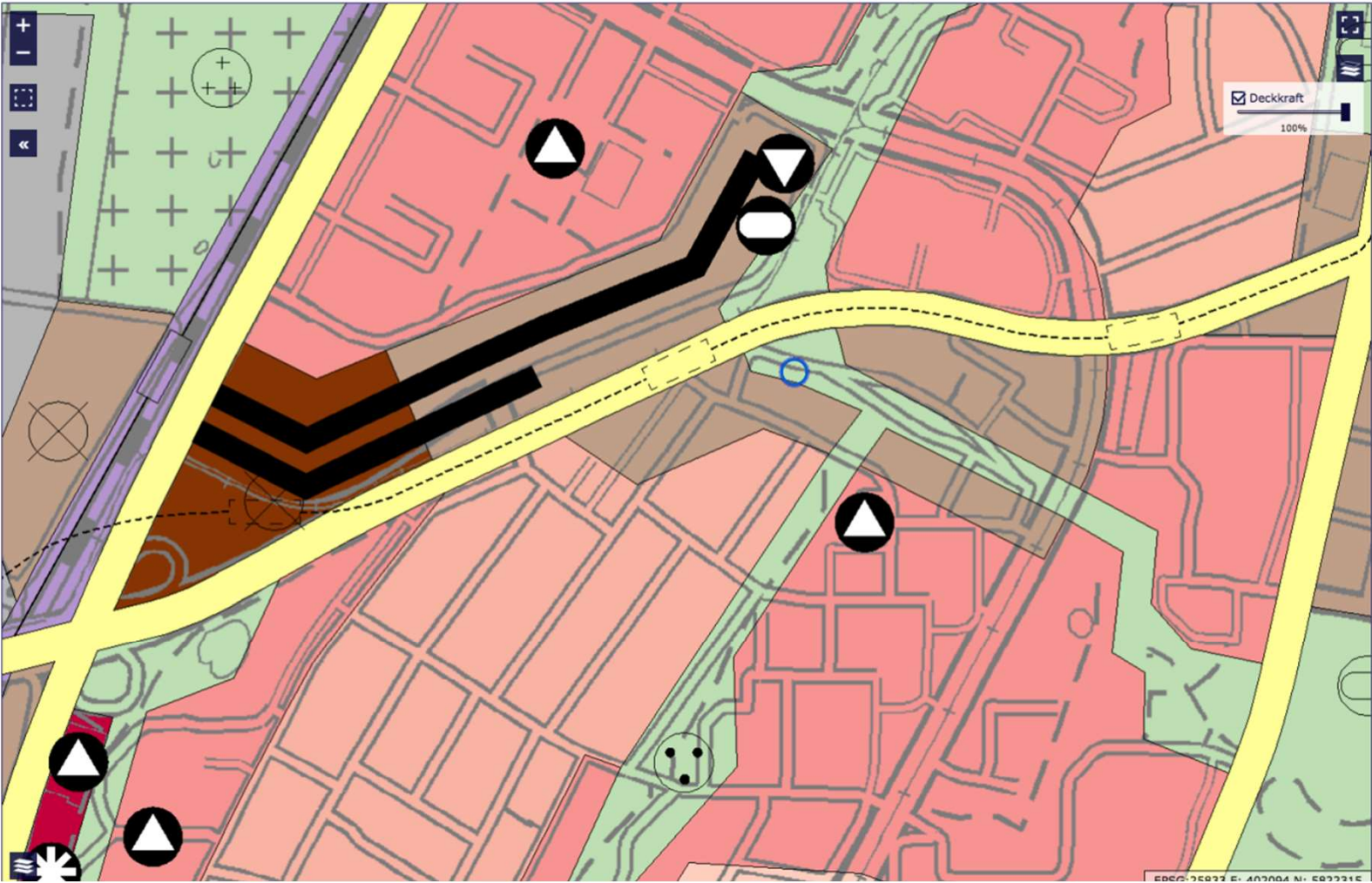
Denkmalkarte

Das Gebäude befindet sich im Denkmalgeschützten Bereich wodurch die nicht ausgebauten seitlichen Schuppen und Lagergebäude erhalten bleiben müssen.



FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte

Bewegen in der Karte Markieren für Sachdatenanzeige Überlagern Messen Angaben zur Karte Drucken Dossier und mehr



Legende

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Abfall, Abwasser

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Trassenfreihaltung
- Tunnellage

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche

Grundstück

- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

Kultur

- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Energie

- Energie
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Bahnfläche

- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober-/unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE/IC/IR) ober-/unterirdisch
- Kleinbahn

Feld, Flur und Wiese

- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Lage

Das historische Angerdorf Alt-Marzahn ist umgeben von diversen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Die Zufahrt zum Dorfkern ist nur Anliegern gestattet, sodass sich eine Verkehrsruhige Lage ergibt.

In fußläufiger Entfernung befinden sich verschiedene Haltestellen des ÖPNV: Die M6 benötigt ca. 30 Minuten zum Hackeschen Markt und Alexanderplatz. Die M8 führt direkt zum Hauptbahnhof. Mit dem Bus, zu Fuß oder der Tram, ist es möglich in wenigen Minuten den S-Bhf Marzahn von welchem aus die S7 einmal quer durch Berlin nach Potsdam fährt zu erreichen.

Am Bahnhof Marzahn befindet sich auch das Einkaufszentrum "Eastgate" sowie das "Le Prom". Mit dem Auto ist die Stadt angenehm über die mehrspurige Landsberger Allee erreichbar. Alternativ kann natürlich auch ein entspannender Aufenthalt in der anderen Richtung an einem der Brandenburger Badeseen in Betracht gezogen werden.



POI

Einzelhandel

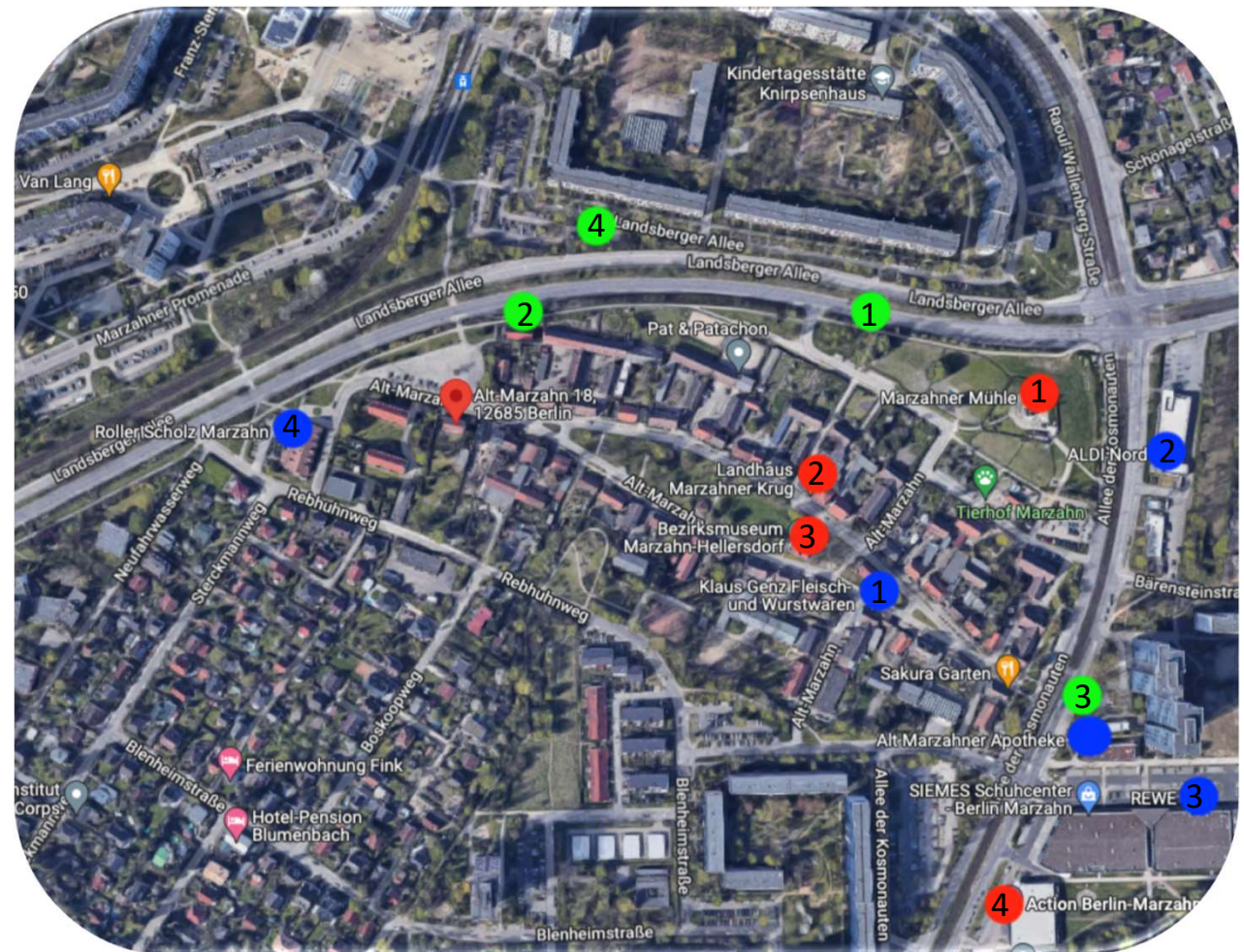
- 1 Fleischeri Fleisch und Wurstladen
- 2 Supermarkt. Aldi Nord
- 3 Supermarkt. REWE
- 4 Supermarkt. Motorradladen

Infrastruktur

- 1 Bus
- 2 Bus
- 3 Tram
- 4 Bahn

Kultur

- 1 Museum
- 2 Kneipe
- 3 Bezirksmuseum
- 4 Freizeiteinrichtung





HOFBEBAUUNGEN AM HISTORISCHEN ANGER



DEN ANGER PRÄGENDE BEBAUUNG (II+I)



WESTLICHE NACHBARBEBAUUNG
AM HISTORISCHEN ANGER



BEBAUUNGSTYPOLOGIE ANGER:
REIHUNG VERSCHIEDEN HOHER
BEBAUUNGEN



ÖSTLICH ANSCHLIESSENDES
GRUNDSTÜCK



WESTLICHE NACHBARBEBAUUNG
IM BLOCK INNENBREICH



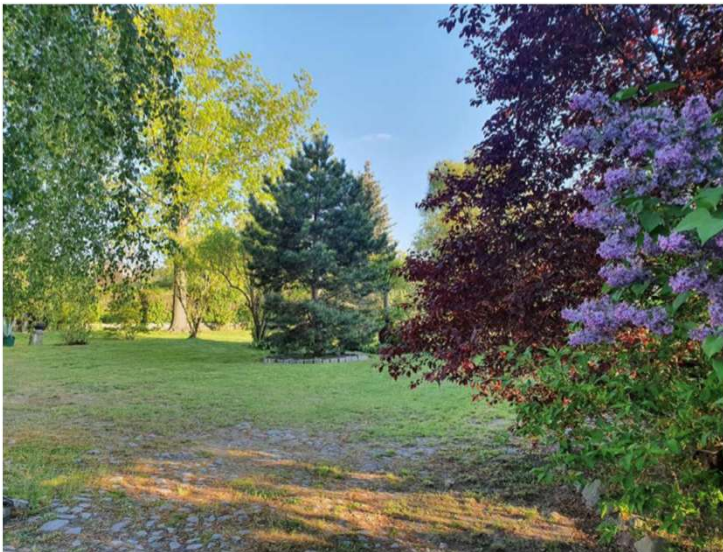
GRUNDSTÜCK: BESTANDBEBAUUNG AM DORFANGER

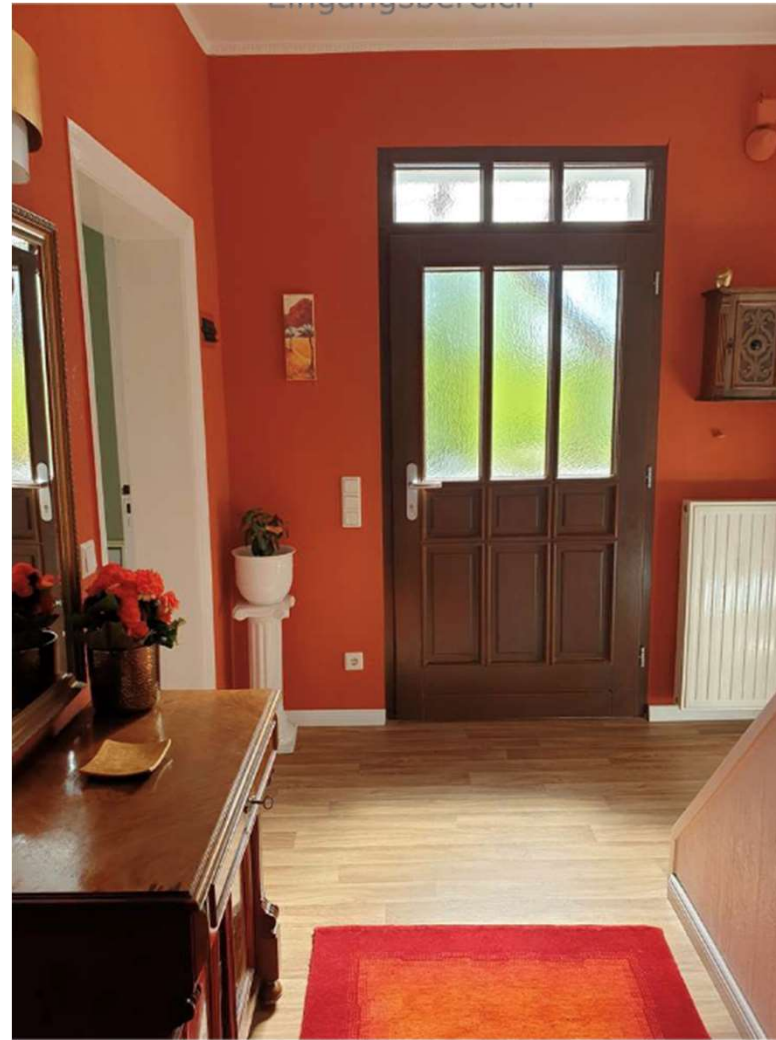
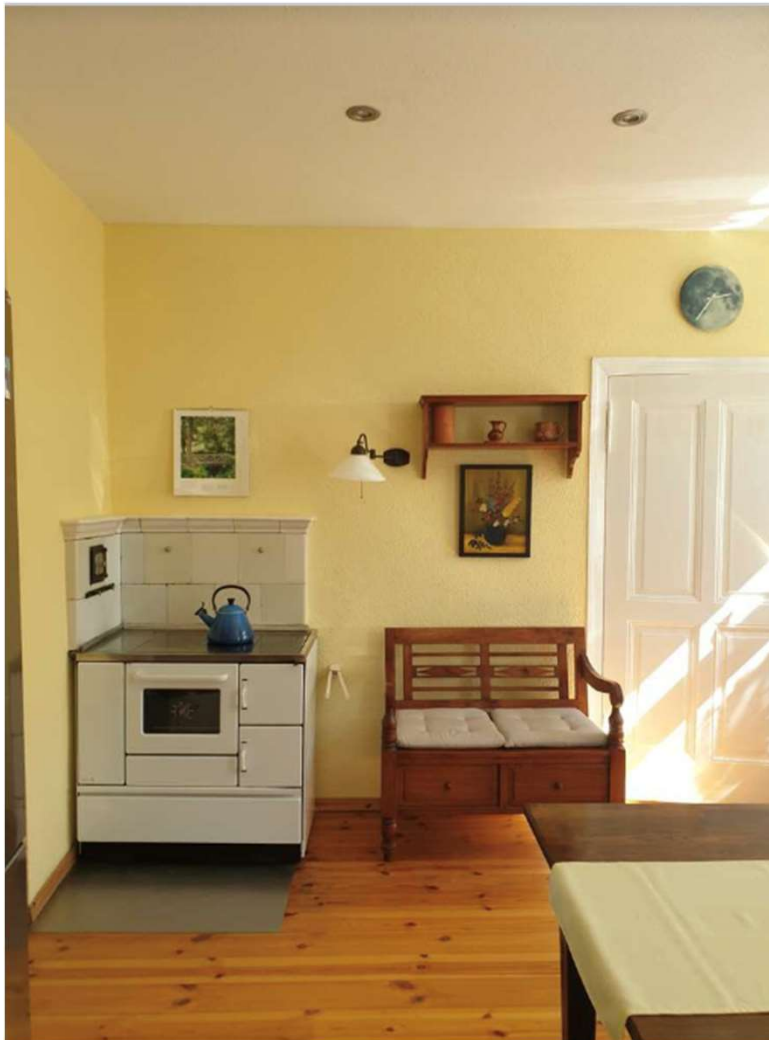


BLICK AUF DEM GRUNDSTÜCK NACH WESTEN
RUINE MIT DAHINTER LIEGENDER
BEBAUUNG DES NACHBARN (III+D)



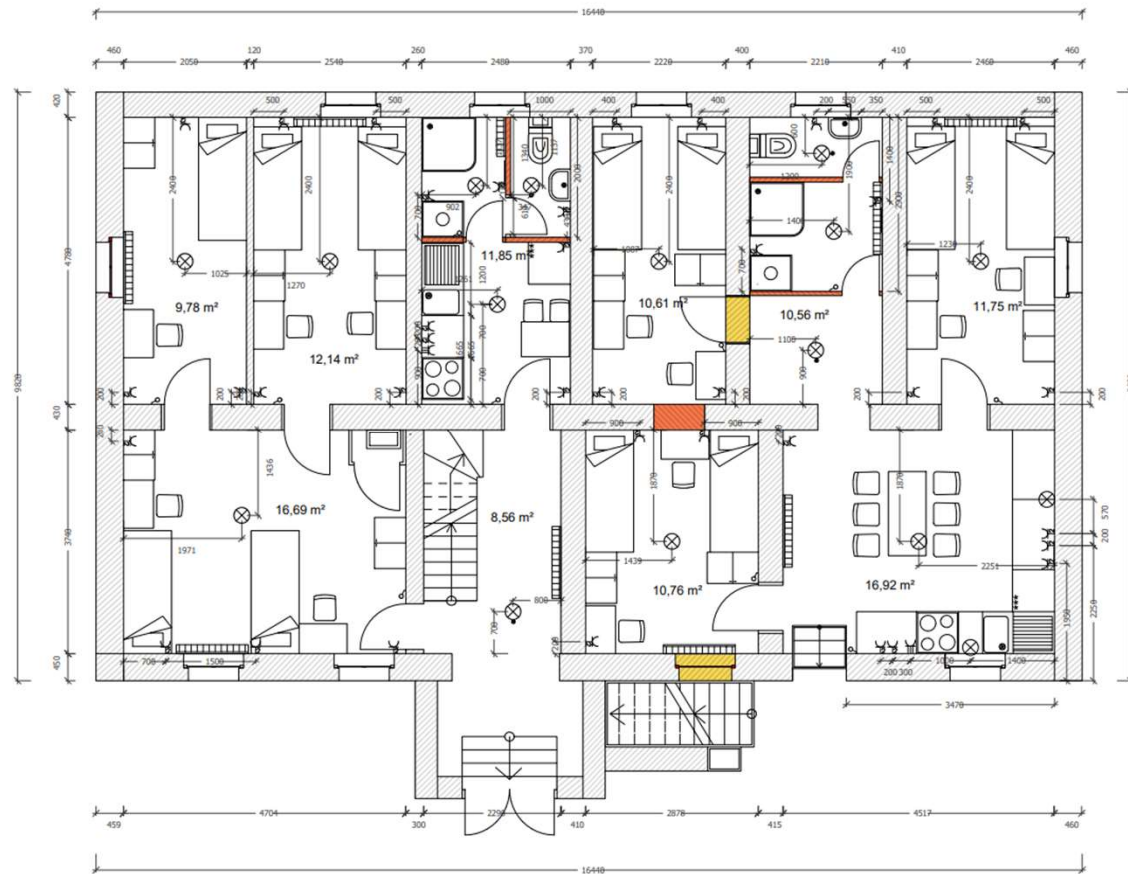
BLICK AUF DEM GRUNDSTÜCK NACH OSTEN
GRUNDSTÜCKSSTÄNDIGE BEBAUUNGEN





Grundriss Keller

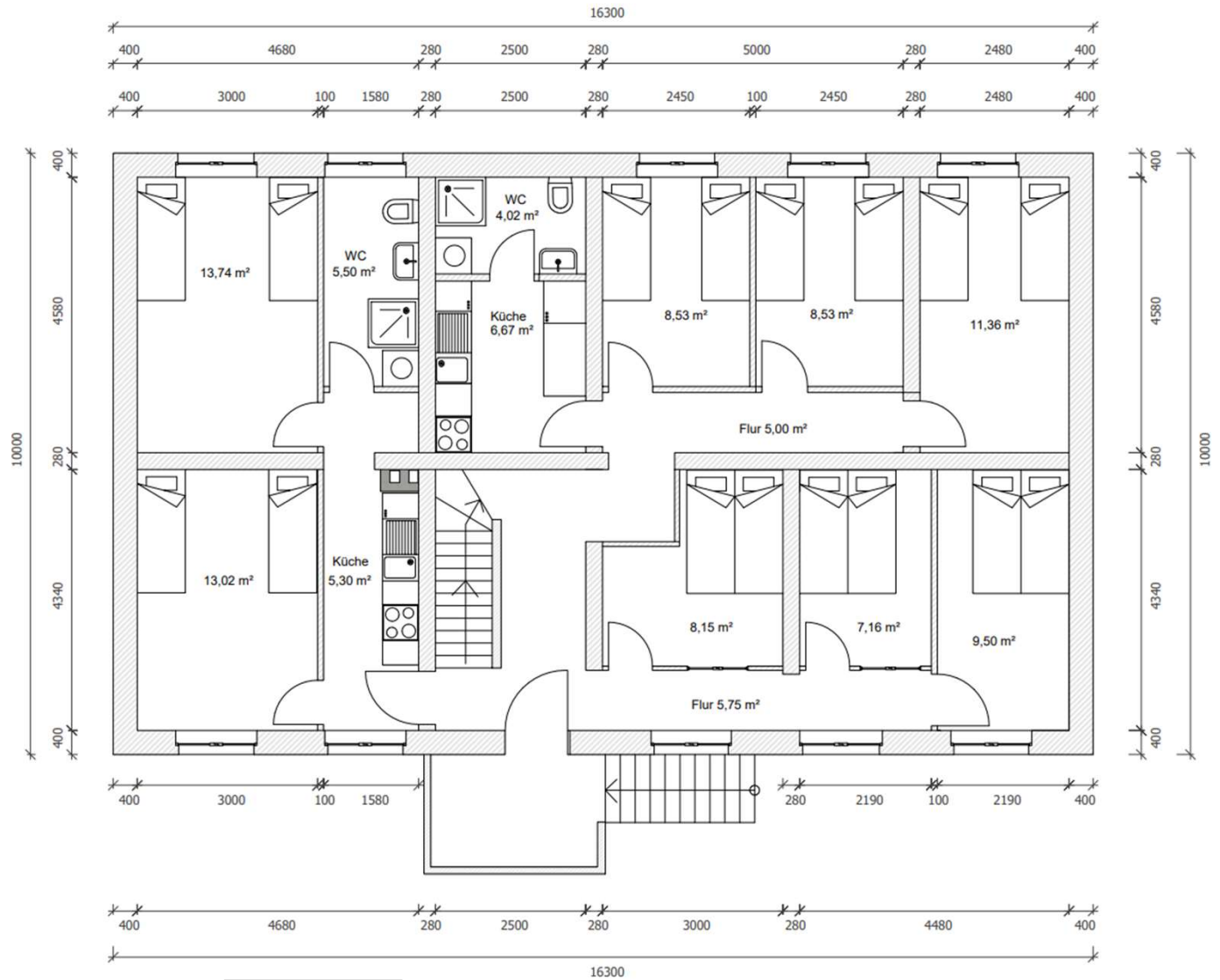
Wohnfläche 127qm



- Doppelsteckdose
- 400v steckdose
- Deckenlampe
- Deckenlampe mit bewegungsmelder
- Lichtschalter

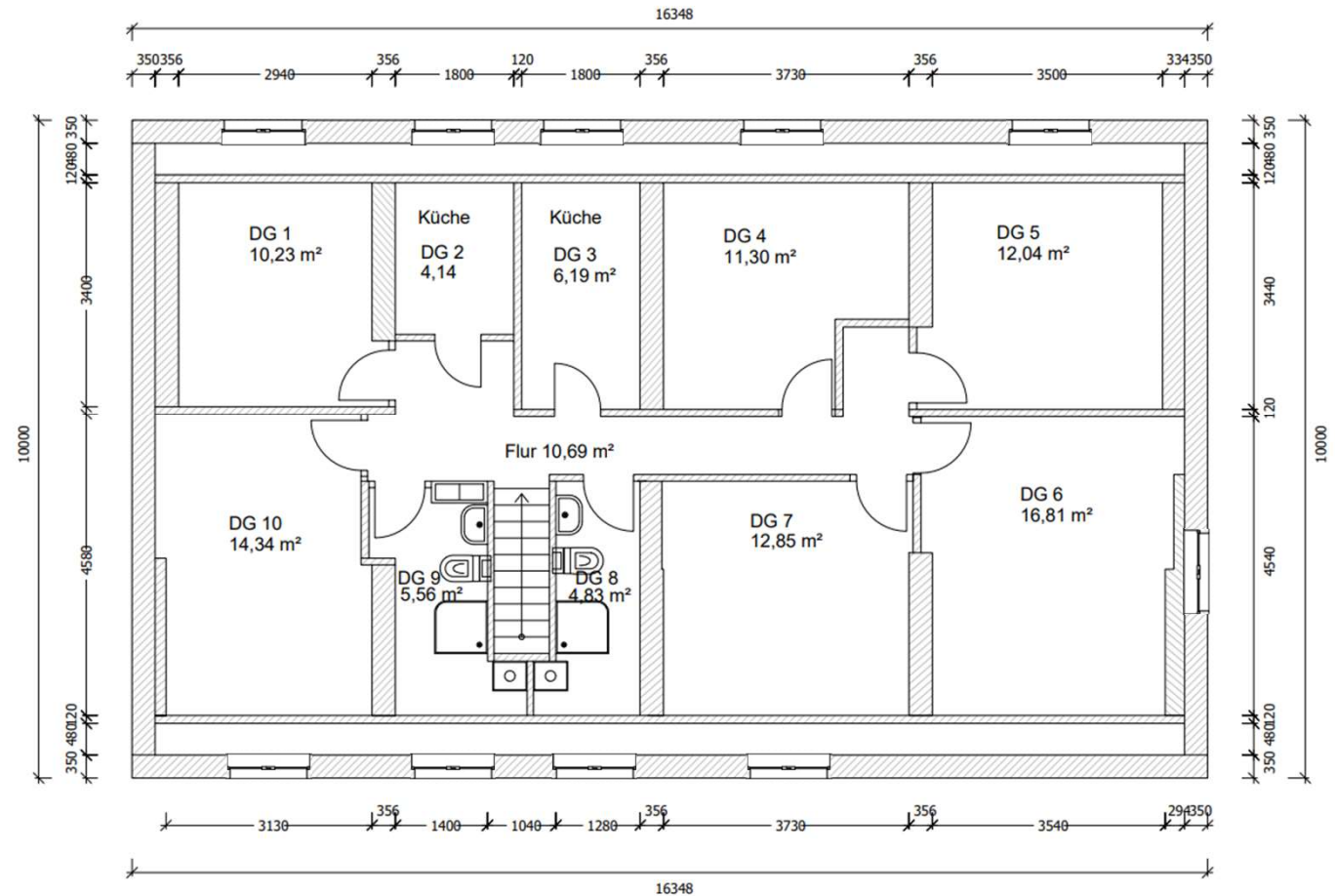
Grundriss Erdgeschoss

Wohnfläche 127qm

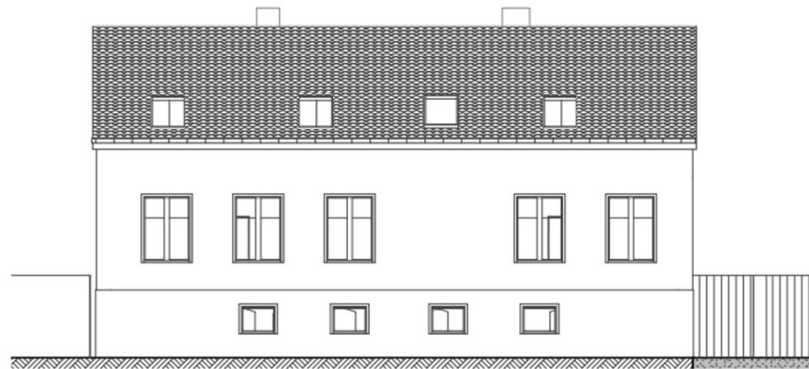


Grundriss Dachraum

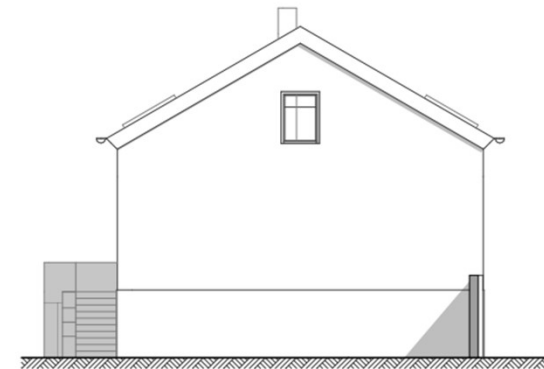
Wohnfläche 115,17qm



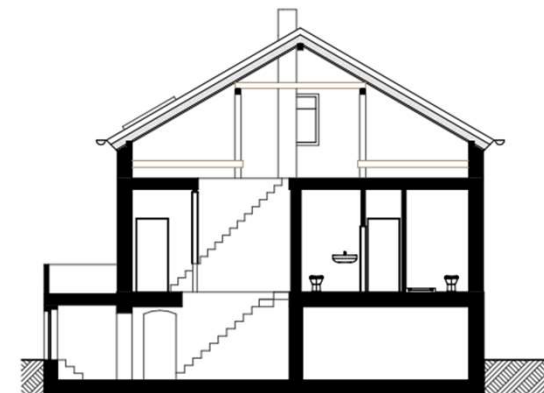
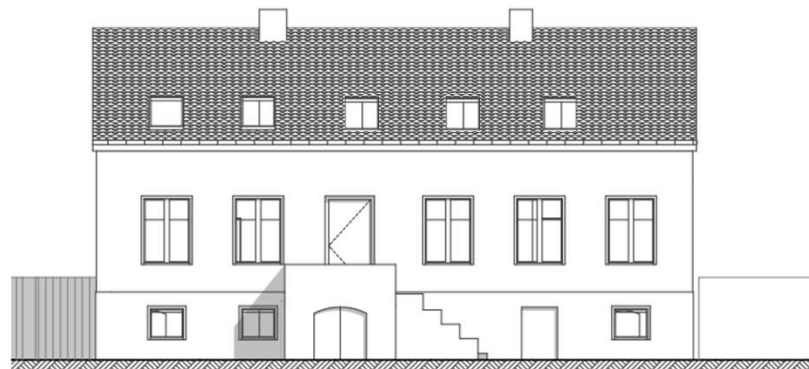
Ansicht- und Schnittzeichnung



Straßenansicht Nord



Seitenansicht Ost



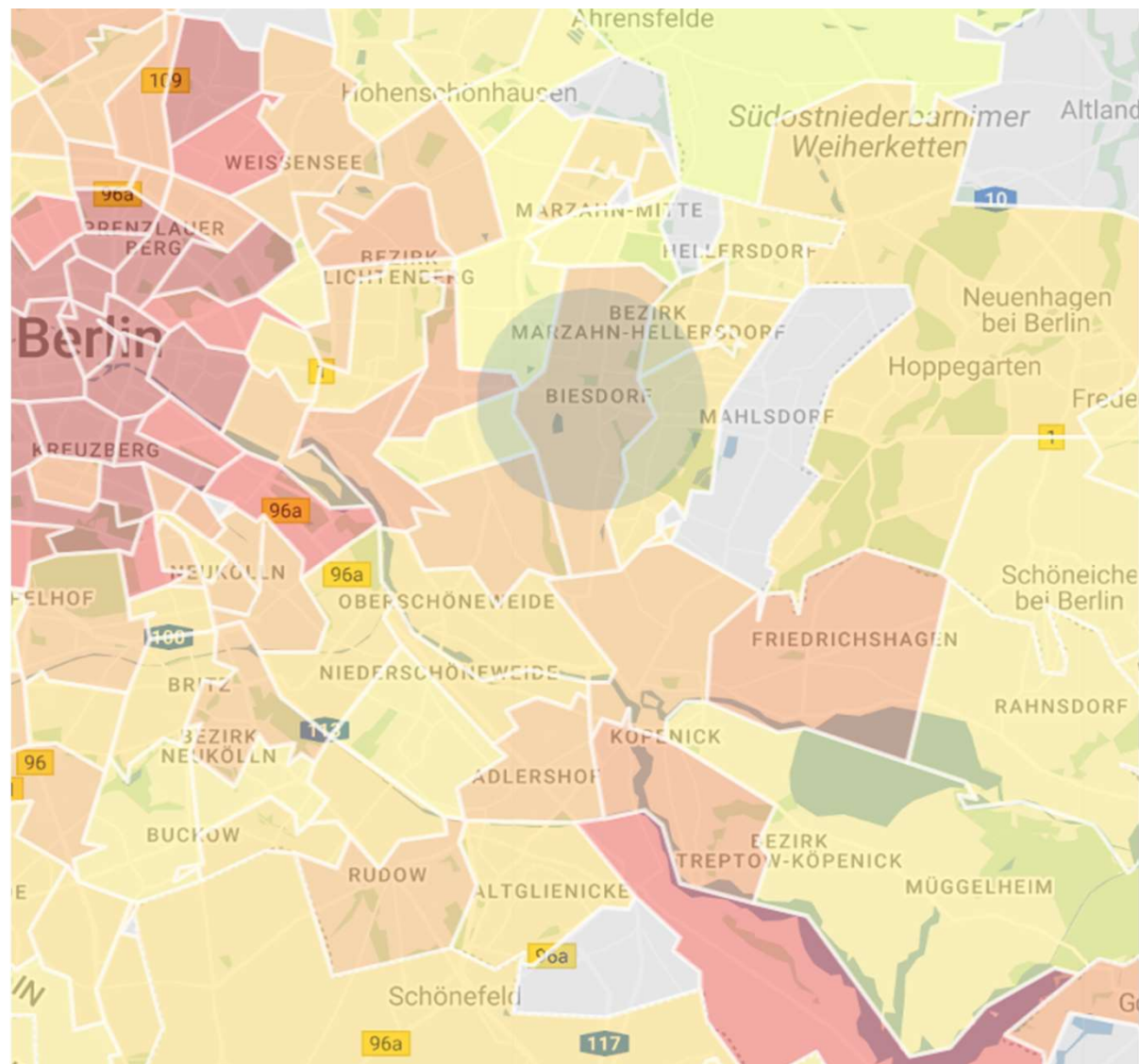
Soziodemografie

273.731 Einwohner_innen (EW) – Das sind 3.764 Einwohner_innen mehr als im Vorjahr und entspricht einem Wachstum von 1,4 %. Das ist das mit Abstand höchste Wachstum aller Berliner Bezirke. Dieser Zuwachs steht entgegen dem Entwicklungstrend der Gesamtstadt, deren Einwohnerzahl gleichgeblieben ist und entgegen den meisten anderen Berliner Bezirken. Sieben der 12 Berliner Bezirke verzeichneten sogar Einwohnerverluste. Das Wachstum beruht seit 2015 ausschließlich auf der Zunahme von Menschen mit Migrationshintergrund¹. Gegenüber dem Vorjahr stieg ihre Zahl um 4.618 Personen, vorrangig Ausländer_innen (+ 3.888). Die Zahl der Deutschen mit Migrationshintergrund stieg nur leicht (+ 730), während die Zahl der Menschen ohne Migrationshintergrund rückläufig ist (- 854). Fast 60.000 Personen im Bezirk haben einen Migrationshintergrund (22 %), darunter knapp 35.000 Ausländer_innen (13 %) und gut 25.000 Deutsche mit Migrationshintergrund (9 %). Damit hat der Bezirk den zweitniedrigsten Migrantenanteil aller Berliner Bezirke (Berlin: 36 %). Knapp 3.000 geflüchtete Menschen wohnten Ende 2020 in Gemeinschaftsunterkünften im Bezirk.

Etwa 2.900 Menschen mit Fluchthintergrund waren Ende 2020 in Marzahn-Hellersdorfer Gemeinschaftsunterkünften des zuständigen Landesamts für Flüchtlingsfragen untergebracht. Darüber hinaus leben viele Geflüchtete in Wohnungsloseneinrichtungen oder privat angemieteten Wohnungen. Hauptherkunftsländer der Menschen mit Migrationshintergrund sind die Länder der ehemaligen Sowjetunion, die 34 % aller Migrant_innen ausmachen, darunter vor allem aus der Russischen Föderation und Kasachstan. Dabei handelt es sich vorrangig um Deutsche mit Migrationshintergrund. Die Ausländer_innen kommen vor allem aus Vietnam, Syrien, Polen und Rumänien. Das Durchschnittsalter liegt bei 43,8 Jahren, das ist ein Jahr älter als in Berlin insgesamt. Die starke Alterung der Bevölkerung hält an. Mehr als 20 % der Einwohner_innen sind älter als 65 Jahre und weitere 16 % zwischen 55 und 65 Jahre. Gemäß Bevölkerungsprognose soll die Zahl der Einwohner_innen bis zum Jahr 2030 auf knapp 288.000 steigen. Die Zahl der über 65-Jährigen steigt um ca. 16.000 Personen, die der unter 18-Jährigen um ca. 7.000.



Investmentkarte



Transaction



Jelle Kuiper

+49 152 318 659 37
info@jp-immo.de



Haftungsausschluss

Dieses Memorandum wurde auf der Grundlage der zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird kein Gewähr übernommen. Alle Zahlen, Größen und sonstige Angaben sind unverbindlich. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben in den abzuschließenden Verträgen. Dieses Memorandum wird Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Transaktion eventuell erforderlichen Nachforschungen selbständig, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie mit dem Vorhalt, dass sich bezüglich der gemachten Angaben Änderungen ergeben können. Alle Angaben sowie evtl. Angebote sind freibleibend. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten. Dieses Memorandum ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung gestattet. Alle hierin enthaltenen Informationen sind soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Der Maklervertrag unterliegt deutschem Recht.

Provision

Für den Nachweis und/oder die Vermittlung eines Vertragspartners für einen Kaufvertrag als Hauptvertrag ist eine Provision in nachfolgender Höhe des jeweils genannten Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu zahlen. Eine Provision wird auch fällig, wenn aufgrund der Nachweis und/oder Vermittlungsleistung ein Kaufvertrag über Gesellschaftsanteile an der Eigentümergesellschaft, abgeschlossen wird. Die Provisionshöhe beträgt 6,00 % zzgl. gesetzl. USt. des beurkundeten Kaufpreises. Wir sind berechtigt auch für den anderen Verkaufspartner provisionspflichtig tätig zu werden.