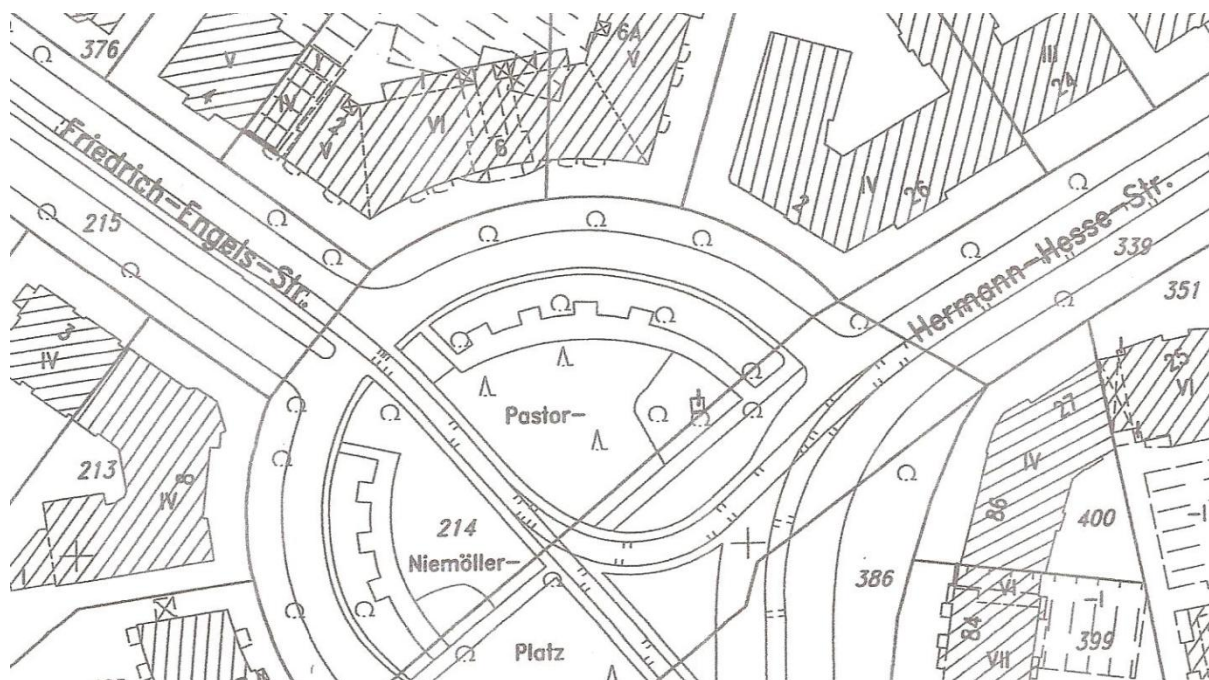




„Vermietetes Ladenlokal als Renditeobjekt in verkehrsgünstiger Lage“
Berlin – Pankow / Ortsteil Niederschönhausen (D)

Büro-/ Praxisfläche:	ca. 127 m² (aufgeteilt in 2 Ladenflächen à 81,70 und 46 m ²)
Lager-/ Kellerfläche:	ca. 78 m² (zugehörig zum kleineren Laden)
Tiefgaragenstellplatz:	€ 12.000,--
Kaufpreis:	€ 221.000,--



Eckdaten:

Lage:	Pastor-Niemöller-Platz 4-6 13156 Berlin	Baujahr:	1996
Büro-/Praxisfläche:	ca. 127 m ²	Heizung:	Gaszentralheizung
Tiefgaragenstellplatz:	1	Lieferung:	nach Vereinbarung
Anzahl Ladenräume:	2	Kaufpreis:	€ 221.000,--
Anzahl Kellerräume:	2		
Nettomieteinnahmen (kalt)			
- Läden:	€ 13.800,-- p.a.		
- Tiefgarage:	€ 609,84 p.a.		
Umlagefähige anteilige Bewirtschaftungskosten (2013):	€ 2.341,88 p.a.	€ 195,16 mtl.	
Umlagefähige direkte Bewirtschaftungskosten (2013):	€ 1.919,54 p.a.	€ 159,96 mtl.	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (2013):	€ 1.839,97 p.a.	€ 153,33 mtl.	
Rücklagen Haus:	€ 1.213,18 p.a.	€ 101,10 mtl.	
Endbestand Instandhaltungsrücklagen (31.12.13):			
- WHG 69	€ 11.065,53		
- Garage	€ 73,82		
Wohngeldzahlungen lt. Wirtschaftsplan:			
- WHG 69	€ 6.421,32 p.a.	€ 535,11 mtl.	
- Garage	€ 90,12	€ 7,51 mtl.	

Lage:

Die beiden Ladenflächen befinden sich an einem stark frequentierten Platz in zentraler Lage vom Pankower Ortsteil Niederschönhausen. Das Gebiet an der Bundesstraße 96a verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit kaufkräftigen Einwohnern und so sind diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Bus- und Straßenbahnlinien verschiedener Linien sind fußläufig erreichbar und bieten Anschluss an das Berliner U- und S-Bahnnetz. Der Autobahnzubringer Pankow (A114) ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	1 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	20 Min.
Fahrzeit zur nächsten Autobahn:	10 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	20 Min.

Objektbeschreibung:

Die in zwei Ladenlokale unterteilte Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss des 1996 errichteten, 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses, welches im Kellergeschoss eine Tiefgarage, die Kellerabteile sowie Wasch- und Trockenräume aufweist. Alle Etagen des Gebäudes sind sowohl über die Treppenhäuser, als auch per Aufzug erreichbar. Die Zugänge für die beiden Läden erfolgt jeweils direkt von der Straße.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine zentrale Gasheizungsanlage. Ein Energieausweis zum Objekt liegt vor. Der Primärenergiebedarf beträgt 225 kWh/(m²a).

Die zum Verkauf stehende, aus zwei vermieteten Einheiten bestehende, Gewerbefläche verfügt insgesamt über eine Ladenfläche von ca. 127 m² zuzüglich einer Keller-/ Lagerfläche von ca. 78 m².

Aktuell sind beide Einheiten, sowie die Tiefgarage vermietet:

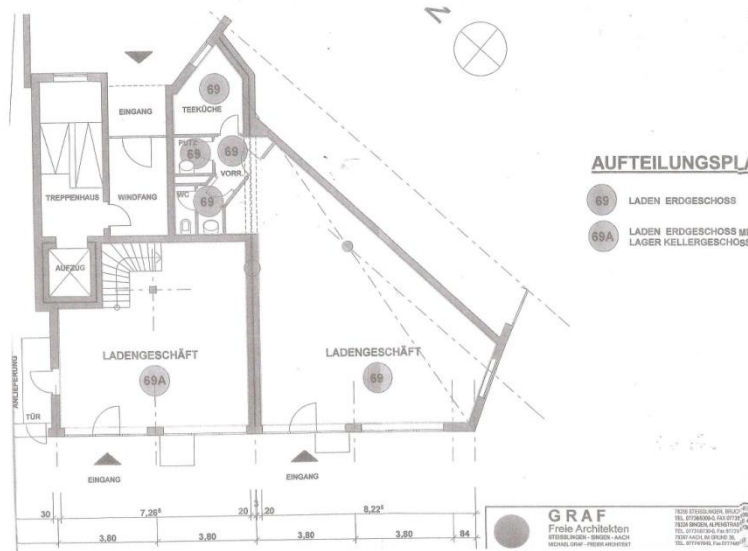
Das *Ladengeschäft 69* (Bistro) weist eine Fläche von insgesamt ca. 81,7 m² auf. Hier finden Sie im hinteren Bereich nach Eintreten in den Vorraum ein kleines WC, sowie Putzraum und eine kleine Teeküche vor.

Seit 2008 ist diese Einheit an ein Bistro vermietet. Die Laufzeit des Vertrages betrug 5 Jahre mit Option auf Verlängerung, am 31.12.2013 wurde er um erneute 5 Jahre mit einer mtl. Nettokaltmiete i.H.v. € 500,- verlängert. Von der Straße aus gesehen, liegt dieser Laden verkehrsgünstig an der Ecke des Objektes und ist so von allen Seiten gut sichtbar.

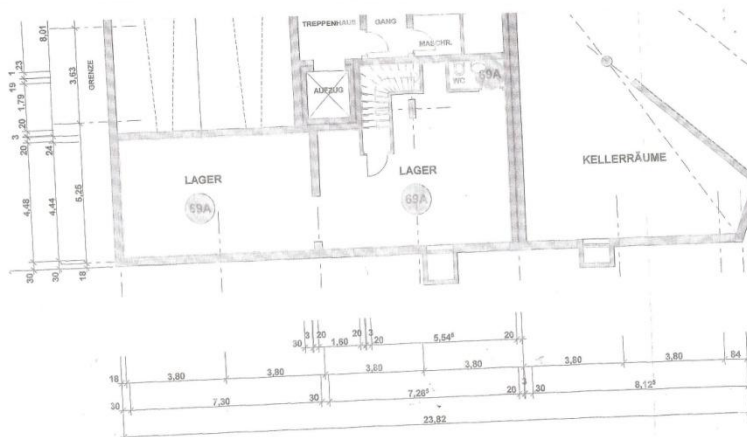
Das *Ladengeschäft 69A* (Blumengeschäft) besteht aus einer Verkaufsfläche von ca. 46 m², über großzügige Lagerflächen von ca. 78 m² im UG und einem ca. 6 m² großem WC, die direkt vom Laden aus erreichbar sind.

Seit 2012 ist die Einheit an ein Blumengeschäft vermietet. Die Laufzeit des Vertrages mit einer mtl. Nettokaltmiete i.H.v. € 650,- beträgt 1 Jahr mit Option auf Verlängerung. Von der Straße aus gesehen, liegt auch dieses Ladenlokal verkehrsgünstig und gut optisch sichtbar.

**Grundrisse:
Ladenlokale:**



Kellerräume:



Courtage:

Der Makler-Vertrag mit uns und/ oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

„MY PRIVATE RESIDENCES“ und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. 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. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die auf der Rückseite abgedruckten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und „MY PRIVATE RESIDENCES“.

Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und Zum Eigentümer sowie Besichtigungen gern zur Verfügung.

Ansprechpartner: Iris Debbeler
Uhlandstr. 62, 49134 Wallenhorst
Mobil: +49-172-5663646
Telefax: +49-5407-4694
debbeler@my-private-residences.com / www.my-private-residences.com


My Private Residences
München - Kitzbühel