

# *EXPOSE*

## *Berlin-Charlottenburg*

*Richard-Wagner-Strasse 37*



*PERIMO AG*

Fürst-Franz-Josef-Str.65, 9490 Vaduz  
Tel +423/236 10 20 Fax +423/236 10 28  
Email: [perimo@perimo.com](mailto:perimo@perimo.com) [www.perimo.com](http://www.perimo.com)

in Zusammenarbeit mit der Fa. Pecutax

Immobilienangebot / Kurzexposé

Saniertes Jugendstil Wohn- und Geschäftsbau in guter West-Citylage  
**Richard-Wagner-Straße 37, 10585 Berlin-Charlottenburg**

**Lage**

Im Zentrum von Charlottenburg, einem der gefragtesten Bezirke Berlins. Umgeben von der Otto-Suhr-Allee am Rathaus Charlottenburg, dem Richard-Wagner-Platz, der Wilmersdorfer Straße und der Bismarckstraße im Süden. Diese Achse bildet die perfekte City-West / City-Ost-Verbindung quer durch ganz Berlin. Direkt vor dem Objekt befindet sich einer der Eingänge zum Bf. Richard-Wagner-Straße, von hier sind es nur 3 Stationen bis zum Kurfürstendamm. Ob zu Fuß oder mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Pkw, man hat immer eine ideale Anbindung. Mehrere Schulen, Stadtbad und Deutsche Oper, alles ist gut fußläufig erreichbar. Dies gilt insbesondere für die Einkaufsmeile in der Wilmersdorfer Straße, wo sich praktisch jede Art von Geschäften und Kaufhäusern wiederfindet.

Laut Berliner Mietpreisspiegel liegt die Hausnummer Richard-Wagner-Str. 37 in einer mittleren Wohnlage. Große und sanierte Altbauwohnungen sind hier mit einem Mietoberwert von 6,14 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Ist-Durchschnittsmiete für Wohnungen im Objekt liegt bei nur 4,48 €/m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein rechnerisches Steigerungspotential der Kaltmieten von 25-30%.

**Objekt**

Das fünfgeschossige Gebäude, bestehend aus einem Vorderhaus mit rechtem Seitenflügel und einer Remise im Hof, wurde um die Jahrhundertwende erstellt und befindet sich in einem umfassend modernisierten und instandgesetzten Zustand. Insgesamt gibt es 15 Wohnungen (10 große Altbauwohnungen im VH u. 5 kleine WE im SF), 3 Ladengeschäfte im Vorderhaus und eine gewerblich genutzte Remise. Das Dachgeschoss im VH ist mit 2 Wohnungen (je ca. 101 m<sup>2</sup>) ausgebaut. Ein Aufzug im Vorderhaus garantiert stets eine gute Vermietbarkeit dieser Einheiten.

Mit Ausnahme von drei Wohnungen, wurden alle Wohnungen jeweils bei Freizug sukzessive mit Fliesenbädern u. Küchen modernisiert. Kabel-TV und elektrischer Türöffner- u. Gegensprechanlage sind vorhanden. Das Objekt wird ölzentralbeheizt. Nach Aussage der Eigentümer besteht ein geringfügiger Instandsetzungsbedarf von ca. 30.000,- Euro.

- 2 -

Kurzexposé Richard-Wagner-Str.37, 10585 Berlin-Charlottenburg - Seite 2 -

**Eckdaten**

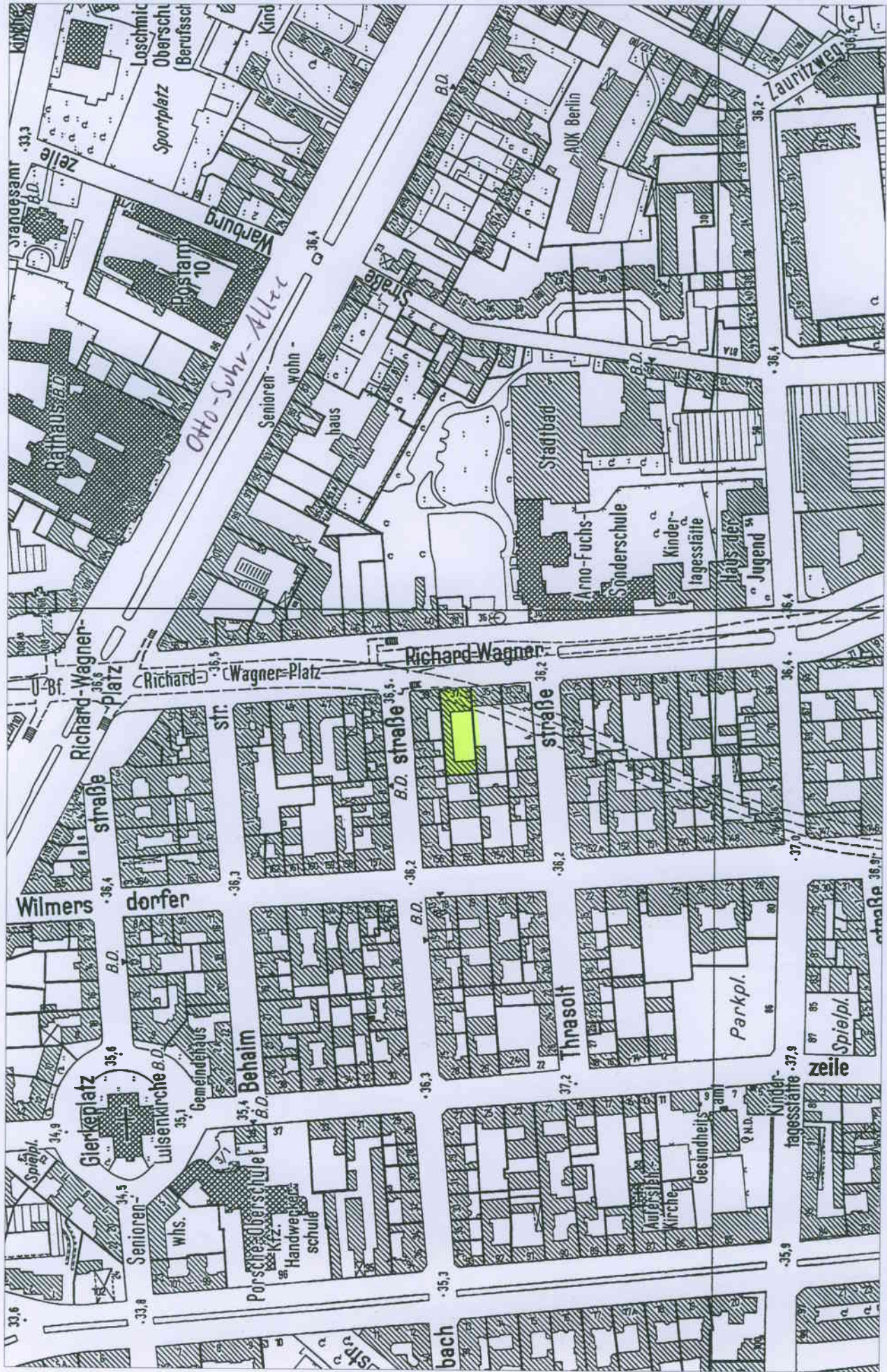
<b>Baujahr</b>	Jahrhundertwende
<b>Grundstücksgröße</b>	<b>1.039,00 m<sup>2</sup></b>
Gewerbefläche 3 Läden	204,86 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche Remise	202,41 m <sup>2</sup> (Leerstand)
Wohnfläche 15 WE gesamt	<u>1.441,92 m<sup>2</sup></u> (1 WE 42,86 m <sup>2</sup> SF 4.OG. Leerstand)
<b>Mietfläche gesamt</b>	<b>1.849,19 m<sup>2</sup></b>
Nettokaltmiete p.a. ist	€ 115.750,08
<b>Nettokaltmiete p.a. soll</b>	<b>ca. € 120.000,00</b>

Ist-Vermietung nettokalt: Wohnen Ø 4,48 €/m<sup>2</sup>; Gewerbe Ø 9,48 €/m<sup>2</sup>,  
zzgl. Betriebskostenvorschuss Ø 1,55 €/m<sup>2</sup>.

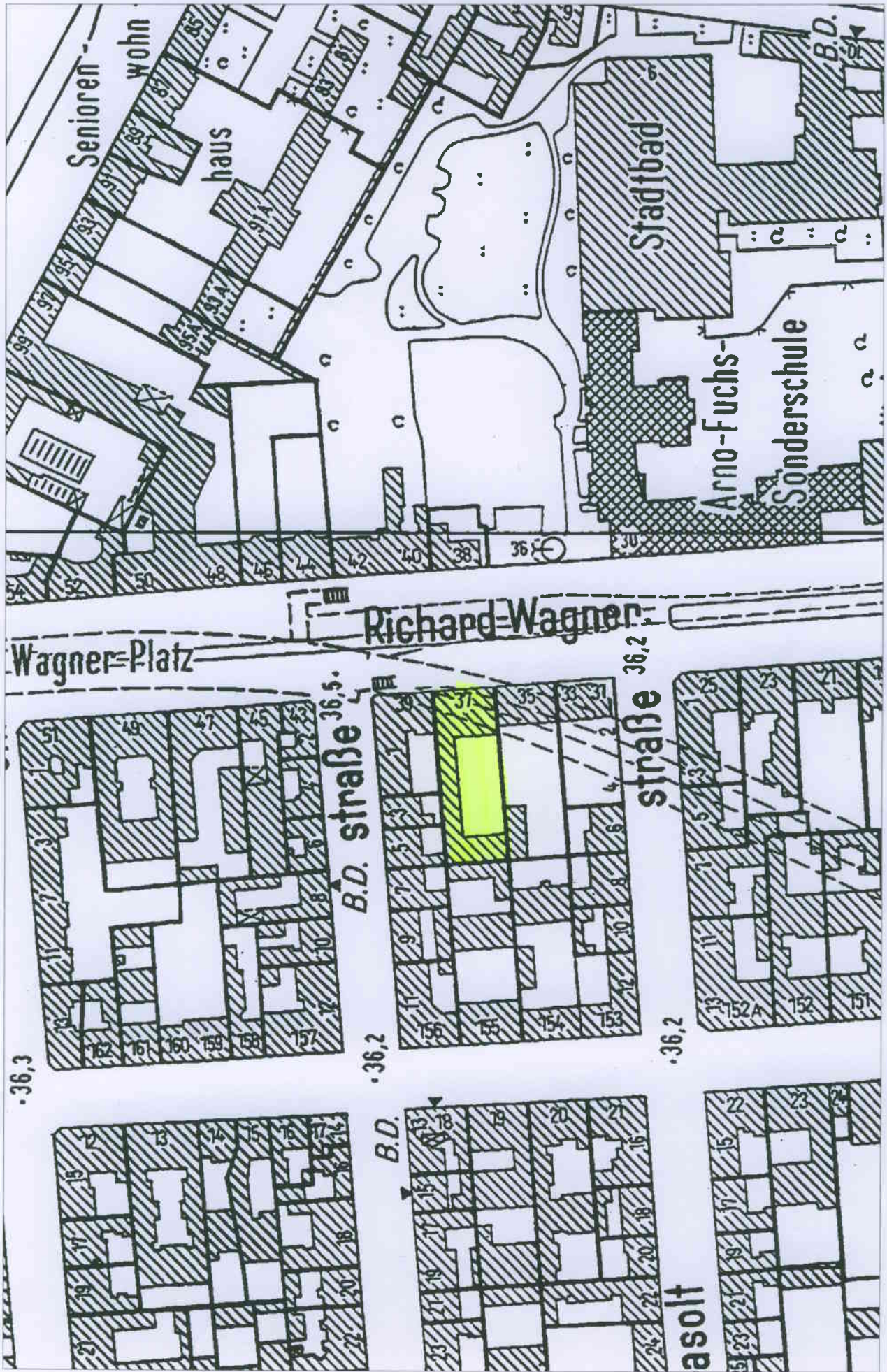
<b>Kaufpreis</b>	<b>€ 1.900.000,--</b> entsprechend <b>1.027,- €/m<sup>2</sup></b>
<b>Faktoren soll</b>	<b>15,83-fache JNKM</b> bzw. <b>6,32% Nettoverzinsung</b>

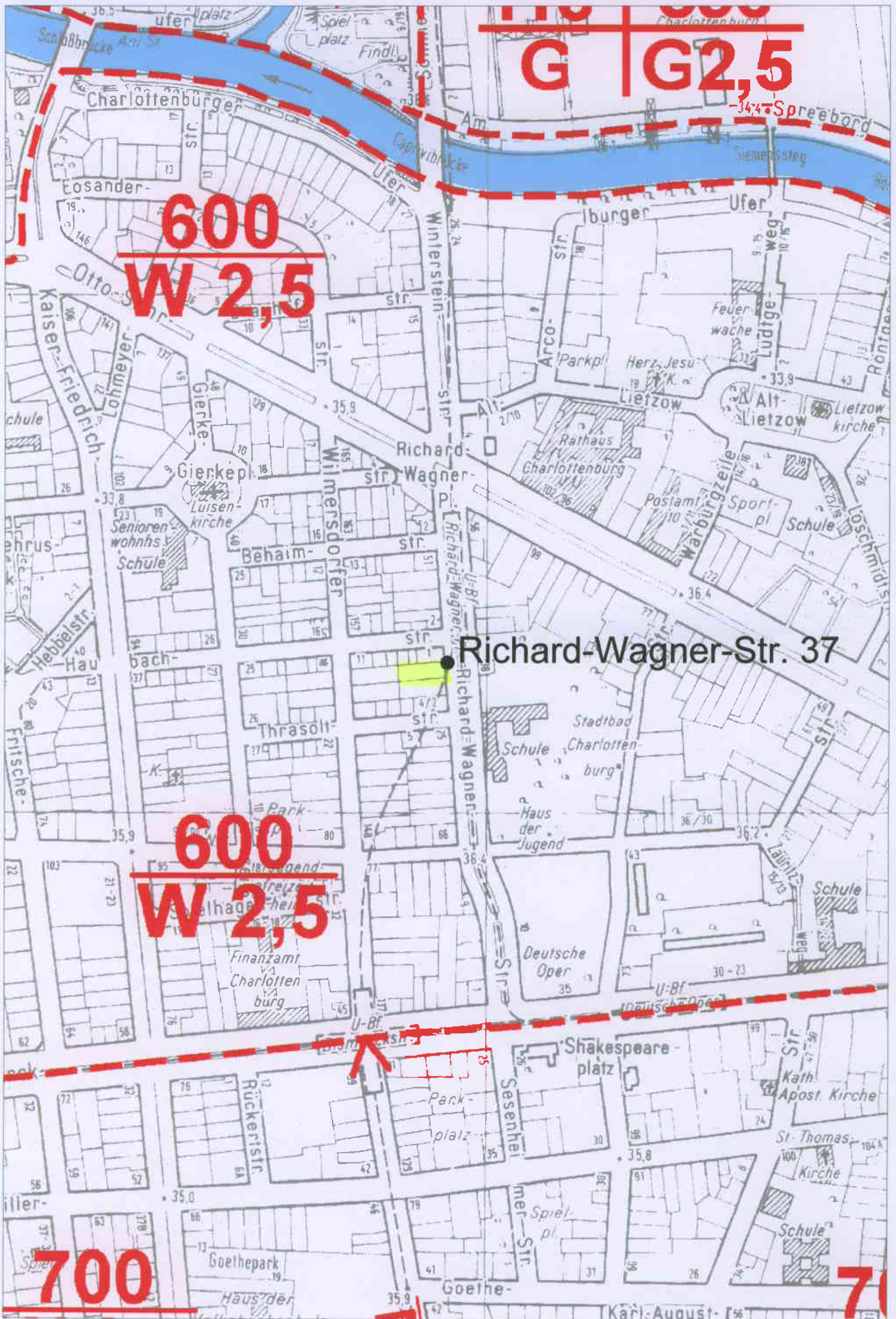
**Makler**

Die Maklercourtage der Pecutax GmbH beträgt 4,64% inkl. MwSt. bezogen auf den Kaufpreis fällig und ist zahlbar bei Abschluss eines notariellen Kauf- oder Optionsvertrages. Es gelten unsere umseitig abgedruckten Geschäftsbedingungen.



Quelle: K5 / CD 01.2, Hg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung III, Maßstab 1:3333





Quelle: BRW RD / CD 03.1, Hg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung III, Maßstab 1:6000

## Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Adresse: Richard-Wagner-Straße (Charlottenbrg-Wilmersdorf), ungerade Hausnummern von 31 bis 39  
 Stadtgebiet: Berlin West  
 Wohnlage: MITTEL  
 Gebäudeart: Altbau  
 Gebäudealter: bezugsfertig bis 1918

Ausstattung	ohne SH, ohne Bad, mit IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC
Wohnfläche			
unter 40 qm	3,02 ** 2,79 - 3,09	3,25 ** 3,02 - 3,32	4,73 * 3,68 - 6,18
40 qm bis unter 60 qm	2,81 2,50 - 3,27	3,04 2,73 - 3,50	4,86 3,70 - 6,13
60 qm bis unter 90 qm	2,82 2,61 - 3,13	3,05 2,84 - 3,36	4,65 3,72 - 5,88
90 qm und mehr	2,92 2,49 - 3,71	3,15 2,72 - 3,94	4,43 3,24 - 6,14

**Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen, klicken Sie auf das Zwischenergebnis (auf die Zahlen im zutreffenden Feld).**

### Erläuterungen

SH = Sammelheizung

IWC = WC in der Wohnung

In der Tabelle finden sich folgendermaßen markierte Werte, die wegen einer geringen Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft besitzen:

\* 15-29 erhobene Mietwerte



GOOD FOOD

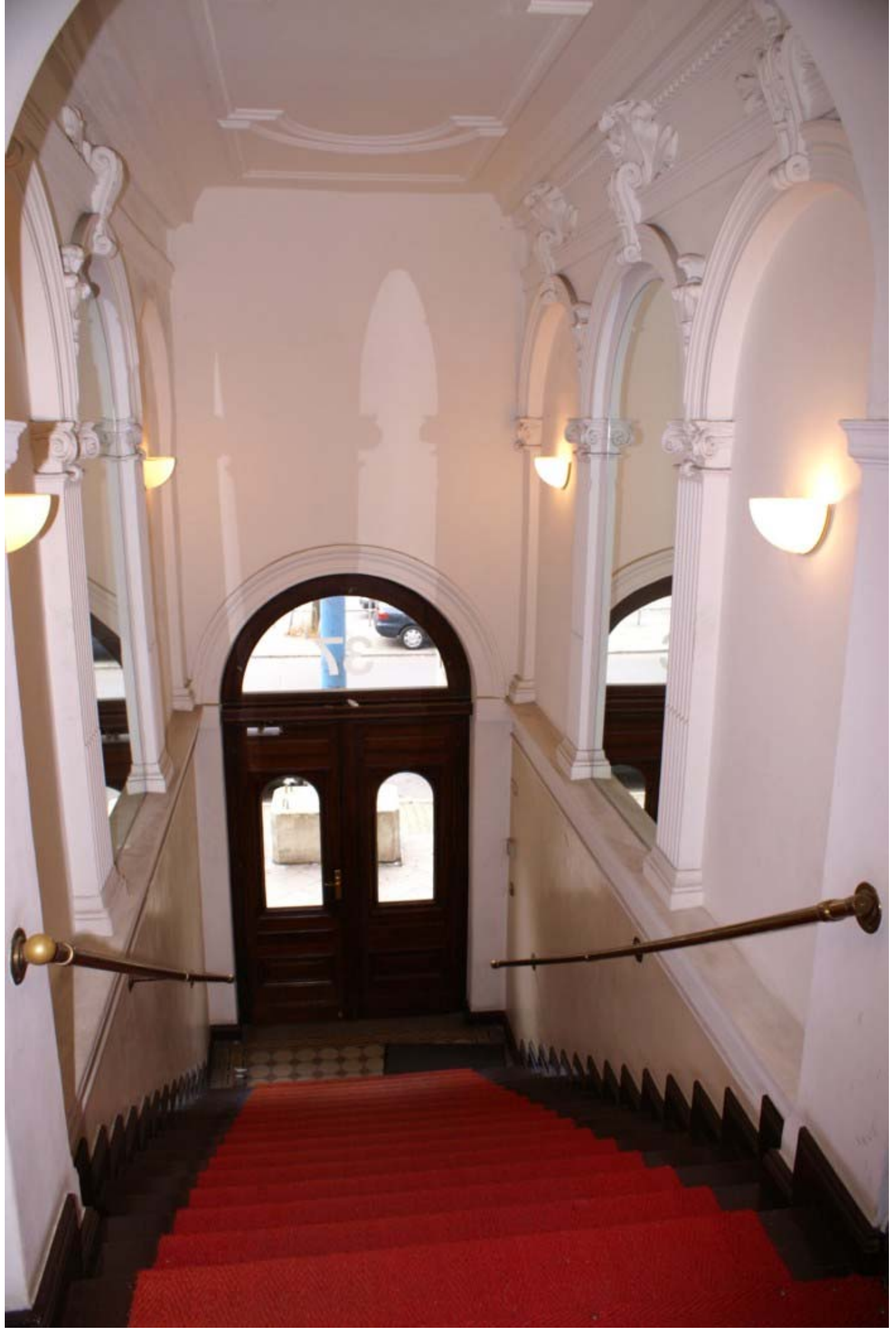
RESTAURANTEN

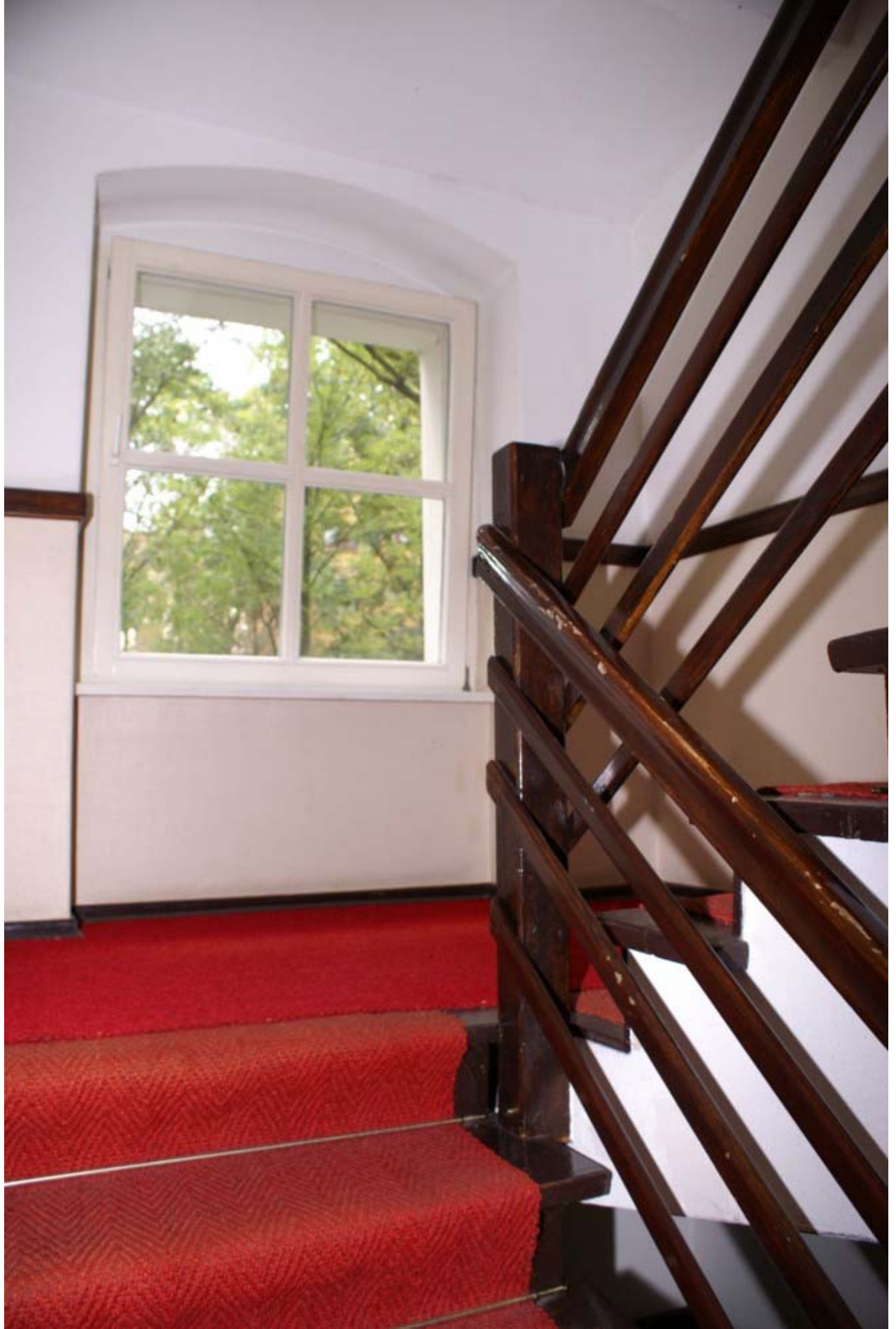


















Aufzug im  
nicht be

