

# B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH

## EXPOSÉ

### Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Köpenick / OT Rahnsdorf



#### **Lage: 12589 Berlin-Rahnsdorf**

Das Grundstück befindet sich im Berliner Bezirk Köpenick/Ortsteil Rahnsdorf. Die beliebte Wohngegend mit vielen Grün- und Wasserflächen bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert und besteht aus kleinen Villenkolonien sowie Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen. Der nahegelegene S-Bahnhof Berlin-Rahnsdorf ist in wenigen Gehminuten oder dem Bus zu erreichen. Im Zentrum von Köpenick sowie im Nachbarort Erkner und der näheren Umgebung sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten vorhanden. Die Infrastruktur im näheren Wohnumfeld ist gut entwickelt. Die Anschlussstelle der A 10 Erkner ist ca. 4 km, das Berliner Stadtzentrum ca. 25 km entfernt.

#### **Objektbeschreibung:**

Das hier angebotene Grundstück ist bebaut mit einem 3 Geschossigem Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohnungen und einem Ladengeschäft sowie im Hof einem großen Werkstattgebäude (zurzeit als Tischlerei genutzt) sowie weiteren Nebengelen und Garagen. Das Mehrfamilienhaus befindet sich baulich in einem soliden Zustand, größere Schäden sind nicht sichtbar. Die technische Gebäudeausstattung ist überwiegend nicht mehr zeitgemäß. In den Jahren nach 1990 sind einige Modernisierungen vorgenommen worden, so sind zum Beispiel eine Gaszentralheizung und neue Bäder eingebaut worden.

Das Werkstattgebäude wurde in der Vergangenheit als Reparaturwerkstatt für Fahrräder und Motorräder, später zur Herstellung von KfZ-Teilen genutzt, heute als Tischlerei. Kontaminierungen von Teilen dieses Gebäudes sind nicht auszuschließen. Interessenten können gern auf eigene Rechnung Untersuchungen durchführen lassen. Bei Abriss der Werkstatt wird es keine Neubebauung an dieser oder anderer Stelle auf dem Grundstück geben können. Eine weitere Verwendung als Werkstatt, Lager oder ähnlichem ist nach Aussage der Stadtplanung möglich, solange Geruchs- und Lärmemissionen das nachbarschaftliche Wohnen nicht beeinträchtigen.

**Bei Verkauf werden die 3 Wohnungen leer sein!!!**

**Der Laden und die Werkstatt sind noch vermietet.**

### **Auf einen Blick:**

Grundstück: ca. 1.160 m<sup>2</sup>  
Wohn- / Ladenfläche ca. 325 m<sup>2</sup>  
Werkstatt/Garagen/Schuppen: ca. 410 m<sup>2</sup>  
Mieteinnahmen: ca. 9.000 € / p.a.

**Kaufpreis:** 570.000 €\*  
berlin-immoservice.de

### **\*Maklerprovision:**

Die Maklerprovision beträgt 6 % vom Kaufpreis zzgl. gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer. Sie ist vom Käufer an den Makler zu zahlen und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

### **Geschäftsbedingungen:**

Dieses Exposé gilt als Nachweisbestätigung und ist nur für den Empfänger bestimmt. Alle Daten basieren auf Auskünften des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte dieses Angebot dem Empfänger bekannt sein, so bitten wir um Mitteilung innerhalb von 3 Werktagen. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Empfänger gegenüber dem Makler für die Provision.



# B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH

## **Widerrufsbelehrung für den Verbraucher**

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

seit dem 13.06.2014 sind wir verpflichtet, Sie über das geänderte Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechte – Richtlinien zu belehren. Diese beinhalten das Widerrufsrecht für Verbraucher.

Da die Gesetzesformulierung einige unserer Interessenten verunsichert hat, möchten wir klarstellen, dass lediglich das Öffnen und Lesen unseres Exposés noch kein Kosten verursacht. Erst mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. Abschluss eines gültigen Mietvertrages ist eine ortsübliche Provision (wie bisher auch) an die Firma B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH zu zahlen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Der nachfolgende Inhalt der Widerrufsbelehrung ist vom Gesetzgeber so verfasst und vorgeschrieben worden. Dieser lautete wie folgt:

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

### **B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH**

Bölschestraße 1 – 12587 Berlin

Tel. 030-654 849 570

Fax: 030-654 849 571

Website: [www.berliner-immoservice.de](http://www.berliner-immoservice.de)

Email: [info@berliner-immoservice.de](mailto:info@berliner-immoservice.de)



mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. einen mit der Post versandtem Brief, Telefax, Email) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, werden wir Ihnen unverzüglich (z.B. per Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, wenn Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Folgen des Widerrufs:**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für die Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistung entspricht.