

BRIDGEWAVE

Case Study



ESG-konforme Entwicklung eines Mehrfamilienhauses in Berlin Mitte

Anzahl Wohneinheiten	19
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Dachgeschosspotential	340qm
Kaufpreis / qm	1.627 €
Kaufpreis / qm (inkl. DG-Potential)	1.366 €





Günstiger Kaufpreis

Günstiger Kaufpreis von ca. 1.600€/qm
bzw. 1.350€/qm inkl. DG-Flächen

Bauliche Erneuerung

Gelegenheit, das in die Jahre gekommene
Objekt zeitgemäßen Wohnansprüchen
anzupassen

Energetische Erneuerung

Gelegenheit zur umfassenden energetischen
Modernisierung mit dem Ziel
Energieeffizienzklasse B

Zentrale Lage

Hohe Nachfrage durch sehr zentrale
Lage in Berlin-Mitte nahe der S-Bahn

Flächenpotential

Immobilie bietet bis zu ca. 340qm
zusätzliche Wohnfläche durch Ausbau des
Dachgeschosses
zu Neubaumieten

Unsere Einschätzung

Es kann durch energetische & bauliche
Maßnahmen Wert geschaffen werden



Überblick Objekt

- Baujahr 1902; zentrale, urbane Lage im Bezirk Berlin-Mitte nahe S-Bahn
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig. Fahrzeit Berlin Hbf: ca. 10 min
- 19 Wohneinheiten und 1 Gewerbeinheit. Fünf Vollgeschosse über Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus
- Durchschn. Mieten unter dem Mietspiegel
- Einheiten des Vorderhauses mit straßenseitigen Balkonen, die Einheiten im Hinterhaus ist mit Loggien und Balkonen ausgestattet
- Ausbaupotential im Dachgeschoss von bis zu 340qm
- Das Vorderhaus verfügt über viele original erhaltenen Altbauelemente wie Dielenfußböden, Jugendstiltüren, Treppenornamente und teilweise Stuck
- Modernisierungsbedürftige technische Ausstattung
- Wohneinheiten werden meist über Gasetagenheizungen beheizt, drei Einheiten verfügen noch über Kohleöfen. Warmwasser wird mit Durchlauferhitzern gewonnen

DAS PROJEKT



Vorhaben

- Einfacher Zustand bietet Entwicklungspotenzial in zentraler Lage
 - Wir entwickeln das Haus ESG-konform und erhöhen die Energieeffizienz stark
 - Haus stammt aus langem Familienbesitz. Instandgehalten ohne größere Modernisierungsmaßnahmen.
-
- Nach Erwerb sind folgende Modernisierungsmaßnahmen geplant:
 - Gewinnung von Wohnfläche durch Ausbau des Dachgeschosses
 - Einbau eines Aufzugs
 - Renovierung von Wohnungen
 - Erneuerung von Fenstern
 - Sanierung von Frisch- und Abwassersträngen
 - Modernisierung des Heizsystems mit zentraler Warmwasseraufbereitung
 - Optische Instandsetzung des Treppenhauses, der Fassaden, des Hofes

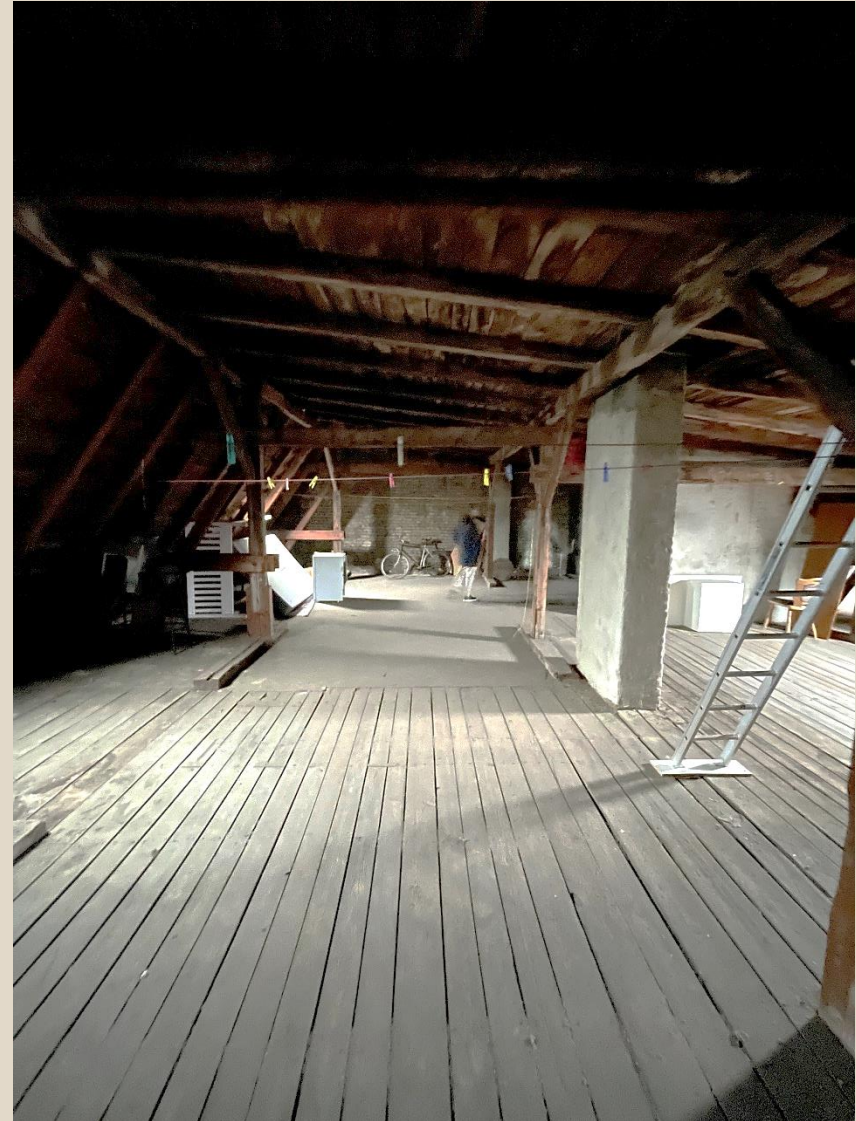
ÜBERBLICK OBJEKTDATEN



Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus mit Potential

Baujahr	ca. 1902
Heizungsart	Gasetagenheizungen & 3 Kohleöfen
Warmwasseraufbereitung	dezentral über Durchlauferhitzer
Wohneinheiten	19
Gewerbeeinheiten	1
Kaufpreis / m ²	1.627 €
Kaufpreis / m ² (inkl. DG-Potential)	1.366 €

OBJEKTANSICHTEN



BRIDGEWAVE

Bridgewave GmbH
Eberhard-Roters-Platz 7, 10965 Berlin
030 – 863215960

info@bridgewave.co

