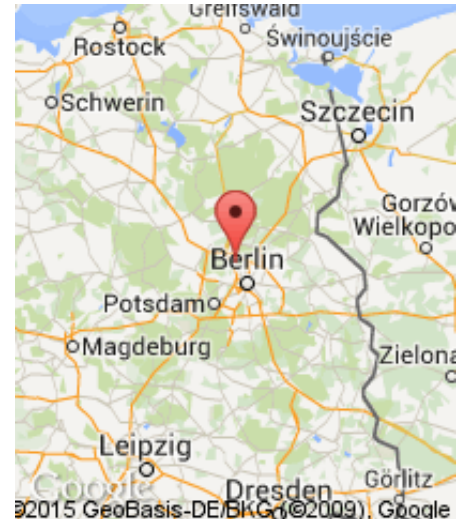


Stadtvilla in Frohnau mit 5 WE



FAKTEN

Adresse:	Remstaler Str. 35, 13465 Berlin
Objekttyp:	
Grundstück:	831 m ²
Wohnfläche:	383,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Zimmer:	
Garage/Einstellplatz:	ja
Mieteinnahmen:	42057 € (netto)/Jahr
Lage:	
Ausstattung:	Kupferdachrinnen, Edelstahlgeländer
Haustechnik:	Gas- Zentralheizung
Architektur:	
Keller:	ja
Keller trocken:	ja
Baujahr:	1996
primäre Energieart:	Gas
Energieausweistyp:	G
Typ der Heizung:	Zentralheizung
Wohngeld:	0 €
Preis:	840.000,00 €
Provision:	5 %

ANGEBOTSBESCHREIBUNG

Dem Immobilientest stellt sich heute eine voll vermietete Stadtvilla in Berlin-Frohnau mit 5 Eigentumswohnungen und einer Doppelgarage. 1996 in massiver Bauweise und ansprechender Architektur gebaut. Eine Kapitalanlage der besonderen Art, weil eigentlich solche Objekte eher frei und einzeln als Luxus-Eigentumswohnung angeboten werden. Die Architektur zeigt das Gegenteil von 08/15, besonders aufwendig mit sich durchdringenden Raumkuben und modern. Was auffällt ist die Ausstattung, hier hat der Bauherr alle Register einer Luxusbauweise gezogen und somit den oft anzutreffenden (Mietobjekt)Standard weit übertroffen, beispielhaft sei hier die doppelten Wohnungstrennwände, elektrischen Rollläden, die FB-Heizung, die Bodenbeläge, die besondere Sanitär und Elektroausstattung und die Markeneinbauküche genannt. Schlosserarbeiten innen wie außen in Edelstahl, Leimholzbinder am Vordach Kupferinnen/Fallrohre und ein glasierter Ziegel runden das Bild ab. Die Haus ist bis auf eine Wohnung komplett vermietet. 2 Wohnungen und der Keller konnten besichtigt werden. Zu beachten ist bei den angegebenen Wohnflächen der Teilbereich im Souterrain.

ANBIETER

Tetzlaff Immobilien

Ku`damm 135
10711 Berlin

Tel: +49 30 343905-10
Fax: +49 30 343905-11

E-Mail:
tetzlaff@tetzlaffimmobilien.de

Internet:
www.tetzlaffimmobilien.de

TESTERGEBNIS

Lage:	★★★★
Ausstattung:	★★★★
Architektur:	★★★★★
Preis/Leistung:	★★★★
GESAMT	★★★★



ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

Wfl-Berechnung, Lageplan, Bausbeschreibung, Teilungserklärung, Grundbuch, Energieausweis, Mietverträge, Zeichnungen

MÄNGEL



Defekter Sockelputz



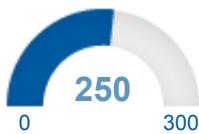
Putzschaden Treppenhausdecke

MÄNGEL UND INSTANDHALTUNGSNIVEAU

Das Instandhaltungsniveau ist gering, es sind keine konkreten Sanierungsarbeiten in den nächsten 5 Jahren planbar. Die Mängel sind sofort zu beseitigen, insbesondere die Schäden am WDVS müssen repariert werden da Feuchtigkeit in die Konstruktion eindringt. Im Bereich der abgetrockneten Kellerfeuchtigkeit ist Ursachenforschung zu betreiben damit weitere Durchfeuchtungen zukünftig vermieden werden.

AUSWERTUNGEN

VERBRAUCHSNIVEAU (€)



niedrig

hoch

primäre Energieart: Gas
Energieausweistyp: G
Typ der Heizung: Zentralheizung

Der Verbrauchswert aus dem aktuellen Energieausweis paßt nicht zum Baujahr und dem Dämmniveau des Objekts. Ein Energieberater ist zu beauftragen.

MÄNGEL (%)



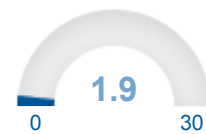
niedrig

hoch

2 m Kupfer-Regenrinne/ Fallrohr defekt 2500€
Deckenputz am Treppenhauspodest 1 .OG abgefallen 3000€
Sockelputz am WDVS an 4 Stellen (Terrassen und Balkonbereich) defekt 12000€
leichte, bereits abgetrocknete Feuchtigkeit im KG (Verfärbungen bis zur horizontalen Sperre 2500€
Fliesen defekt/lose auf der Terrasse, ca. 4 m², nicht DIN konforme Entwässerung vor den Terrassentüren an den Balkonen. 5000€

Die Mängel sind zeitnah zu beseitigen

INSTANDHALTUNGSNIVEAU (%)



niedrig

hoch

Fassade 20% 20000€
Dach 15% 30000€
Keller 10% 15000€
Haustechnik 25% 17000€
Garagendach 20% 7000€

Das Instandhaltungsniveau ist gering, es sind keine konkreten Sanierungsarbeiten in den nächsten 5 Jahren planbar.

DETAILS

LAGEBEWERTUNG

nach Bodenwert	gut
Umfeld	sehr gut
Ruhe	sehr gut
Helligkeit	gut
Infrastruktur	gut

Erreichte Punktzahl **22,50**

(von 35 Punkten)

Bewertung ★★★★★

AUSSTATTUNGSBEWERTUNG

Dach	gut
Fassade	gut
Fenster	gut
Aussenanlage	gut
Bodenbeläge	gut
Wandbehänge	befriedigend
Innentüren	gut
Treppen	befriedigend
Rolläden	befriedigend
Sanitär	gut
Heizung	gut
Elektrik	gut
Küche	gut

Erreichte Punktzahl **22,10**

(von 27 Punkten)

Bewertung ★★★★★

ARCHITEKTURBEWERTUNG

Äußeres Erscheinungsbild	sehr gut
Grundriss	sehr gut
Deckenhöhe	gut
Konzeption	gut
Balkon / Terrasse	sehr gut

Erreichte Punktzahl **21,75**

(von 25 Punkten)

Bewertung ★★★★★

WERTSCHÄTZUNG

Grundstücksgöße	831 m ²
Bodenrichtwert	330 €/m ²
Grundstück	274.230,00 €
Herstellungskosten	631.950,00 €
Garage	18.040,00 €
Abschreibung	113.751,00 €
Mängel	-25.000,00 €
vorgen. Investitionen	0,00 €
Marktanpassung	-1 %

ermittelter Wert **780.106,61 €**

Objektpreis **840.000,00 €**

Erreichte Punktzahl **8,27**

(von 20 Punkten)

Preisbewertung ★★★

GESAMTERGEBNIS

erreichte Punktzahl **74,62**

(von 107 Punkten)

Ranking **A**

Bewertung ★★★★★

DETAILBILDER



Wohnen



Bad

LAGE

Die Lage des Angebots verdient eine besondere Erwähnung, weil Frohnau halt nicht gleich Frohnau ist, das spiegelt nicht nur die Bodenrichtwertkarte wieder. (Remstaler Str. 330 Euro/m²)
Die Remstaler Str. 35 ist ruhig, grün, sonnig und relativ platznah. Kurzum ein hoher Wohnwert.
Die beiden Plätze mit kompletter Infratraktur und S-Bahnanschluss sind in 5 Gehminuten erreichbar.

MARKT

Kapitalanlagen in Berlin-Frohnau sind eher ein seltenes Angebot. Ein kleines Angebot trifft hier auf kaum Nachfrage. Durch die Kleinteiligkeit für Privatinvestoren interessant.
Die erzielte Mietrendite um die 4 % bewerten wir als nachhaltig. Das Angebot hat auch beinhaltet auch kleinere Wohnungne mit 50 und 60 m² Wohnfläche, diese sind in Frohnau stark nachgefragt und erzielten 10 Euro/m² netto kalt im Monat.

WAS UNS GEFIEL

Lage, Ausstattung und Grundrisse.

WAS UNS NICHT GEFIEL

Die Mängel und die Heizungseinstellung.

FAZIT

Ein untypisches Objekt als Kapitalanlage mit besonderen Chancen. Die übliche Herangehensweise mit x- facher Jahresnettokaltmiete unterschlägt die Chancen des Angebots bei einem späteren Verkauf einzeln als ETW` s. Ein besonderer Leckerbissen ist die Penthousewohnung mit 2 grossen, sonnigen Loggien, Blick bis in die ausgebaute Dachspitze, besten Parkettboden und einem faszinierenden großzügigen Schnitt.
Wer hier einsteigt macht sicher keinen großen Fehler.

WERTENTWICKLUNGSPOTENZIAL



VERANTWORTLICHER TESTER

Oliver Preikschat
Tel 030 88708700
preikschat@10scouts.com

WERTERMITTLUNG STICHTAG

30.01.15