

Reinickendorf

Graf-Haeseler-Straße 28 in  
13403 Berlin  
WE 9

**Eckdaten**

---

<b>Objekttyp</b>	<b>Lage im Haus</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Zimmeranzahl</b>	<b>Status</b>
Wohnung	Vorderhaus 3. OG	ca. 59 m <sup>2</sup>	2	vermietet
<b>Baujahr</b>	<b>Heizungsart</b>	<b>Balkon</b>	<b>Aufzug</b>	<b>Nettokaltmiete</b>
1911	Gasetagenheizung	ja	nein	451,80 € / Monat

**Kaufpreis**

---

**185.000,00 €**

**FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610



## Objektbeschreibung

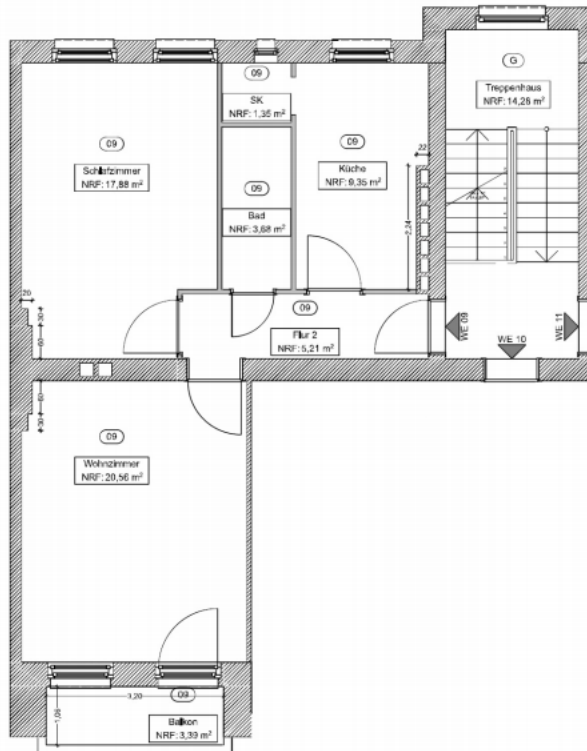
Das im Jahre 1911 errichtete Mehrfamilienhaus wurde auf einem ca. 708 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut und verfügt über 18 Wohnungen mit einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> – 90 m<sup>2</sup> und 1 – 4 Zimmern, die sich auf 4 Etagen verteilen, sowie ein unausgebautes Dachgeschoss, welches zum Ausbau separat veräußert wird.

Das Objekt befindet sich in einem im Jahre 2021 festgelegten Milieuschutzgebiet. Was bedeutet Milieuschutz? Die Milieuschutzverordnung dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen bedürfen der vorherigen Genehmigung des Bezirksamtes. Ein im Milieuschutz liegendes Objekt darf nicht in Wohneigentum umgewandelt werden, es sei denn, der Eigentümer verpflichtet sich 7 Jahre nur an Mieter zu verkaufen. Da die Aufteilung der Graf-Haeseler-Straße 28 bereits im Jahr 2019 erfolgte, ist der Verkauf von dieser Sperrfrist nicht betroffen.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen mit ihren charakteristisch hohen Decken und klassischen Holzböden bieten viel Platz und werden unterschiedlichen Wohnräumen gerecht. Die Wohnungen verfügen teilweise über Balkone.

### **FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610



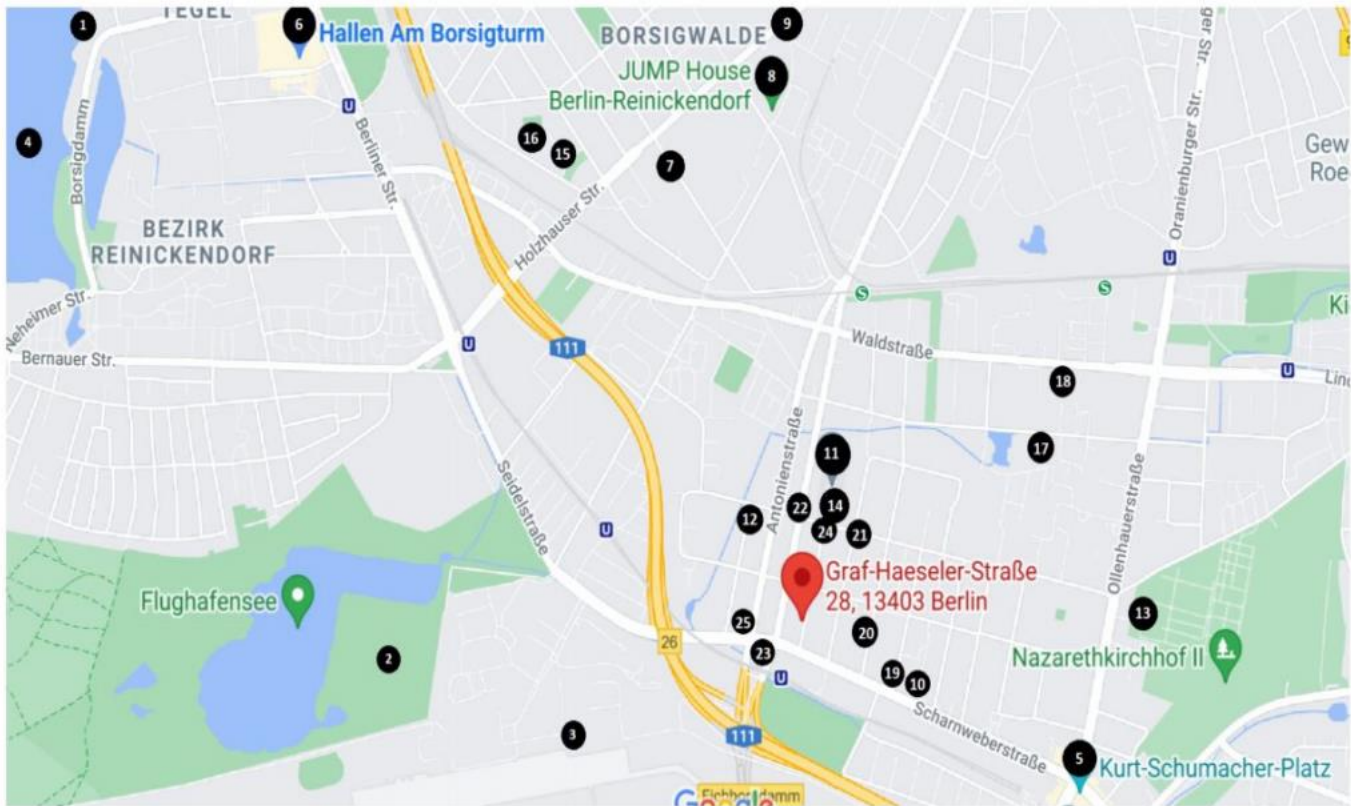
## Ausstattungsmerkmale

- gefliestes Wannenbad mit Fenster
- Speisekammer
- Alu-Doppelkastfenster
- Balkon mit Ostausrichtung
- Fussbodenbelag: Teppichboden und Laminat
- Altbautüren
- Gasetagenheizung
- Nettokaltmiete: 451,80 € / Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: 90,00 € / Monat
- Wohngeld: 176,31 € / Monat
- Zustand: gepflegt
- Eigenbedarfskündigung nach ca. 10 Jahren möglich

### **FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610





**Park/Freizeit:** 1. Greenwichpromenade, 2. Jungfernheide, 3. Ehemaliges Flughafengelände Tegel, 4. Tegeler See **Shopping/Kultur:** 5. Kurt-Schumacher-Platz, 6. Hallen Am Borsigturm, 7. Umspannwerk Reinickendorf, 8. Jump House **Schule/Kitas/Ärzte** 9. Vivantes Klinikum, 10. Kita Simba, 11. Katholische Kindertagesstätte, 12. AWO Kita, 13. Kita Nemo, 14. Max-Beckmann Oderschule, 15. Benjamin Franklin Oberschule, 16. Reineke-Fuchs Grundschule, 17. Herman-Schulz Grundschule, 18. BBG-Berliner Bildungscampus **Restaurant/Bar:** 19. Einflug, 20. Chill Out Bar, 21. Old Sloth, 22. Sultan Restaurant, 23. Burger City, 24. Hubertha Restaurant, 25. ASADO Restaurant

## Lagebeschreibung

Der Bezirk Reinickendorf befindet sich im grünen Nordwesten Berlins und grenzt an die Nachbarbezirke Spandau im Südwesten, Charlottenburg-Wilmersdorf im Süden, Mitte im Südosten und Pankow im Osten. Der gesamte Norden hingegen grenzt an den brandenburgischen Landkreis Oberhavel. An seinen Randgebieten ist der Bezirk von Wäldern und Gewässern durchzogen, was ihn zum grünen Paradies der Hauptstadt macht.

Die ersten Aufzeichnungen von Reinickendorf gehen bis ins Jahr 1345 zurück. Damals war Reinickendorf noch ein Dorf und bestand aus 13 kleinen Höfen. Bis heute hat Reinickendorf eine Einwohnerzahl von über 266.000 erreicht und wächst stetig weiter. Der öffentliche Nahverkehr ist in Reinickendorf gut ausgeprägt. Zahlreiche Bus-, S- und U-Bahnlinien wie die S1, S25, U8 und die U9 durchqueren den Bezirk. Vom Bahnhof Scharnweberstraße erreicht man mit der U-Bahnlinie U6 innerhalb von nur 15 Minuten die Friedrichsstraße. Die Stadtautobahn A111 und die Bundesstraße 96 sorgen für eine gute Anbindung an den Berliner Ring, was wiederum eine gute Anbindung an die Innenstadt bietet. Aber auch zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Bars, Ärzten, Kitas und Schulen sucht man in Reinickendorf nicht vergeblich. Der nahegelegene Kurt-Schumacher-Platz sowie die Hallen Am Borsigturm bieten alles, was man zum Leben benötigt.

Durch die kürzliche Schließung des Flughafen Tegel, steht Reinickendorf noch ein großer Wandel bevor. Auf dem Areal des ehemaligen Flughafengeländes soll in den nächsten Jahren ein Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien: „Berlin TXL – The Urban Tech Republic“ entstehen.

### **FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
 Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
 Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610



**FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610



Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Ihr Ansprechpartner



Sandra Richter  
Telefon: +49 30 403 684 290  
E-Mail: s.richter@fortica.de

Fortica Real Estate  
Blücherstraße 22  
10961 Berlin



Mit Inanspruchnahme unserer Leistungen kommt zwischen uns, Fortica Real Estate GmbH, Blücherstraße 22, 10961 Berlin, und Ihnen ein Maklervertrag zustande. Sie beauftragen uns mit dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über das im Exposé beschriebene oder ein anderes Ihren Anforderungen entsprechendes Grundstück (im Folgenden „Objekt“) bzw. mit der Vermittlung des Abschlusses eines Kaufvertrags über das Objekt. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

**FORTICA Real Estate GmbH**

Geschäftsführung: Friedemann Weck | Prokura: Sandra Richter  
Blücherstraße 22, 10961 Berlin | Amtsgericht Charlottenburg | HRB: 164630 B  
Web: [www.fortica.de](http://www.fortica.de) | Fon: 030 – 403 684 290 | Steuernummer: 30/130/75610