

Columbia Heights: Multi-Unit Building / Saniertes Mehrfamilienhaus

COLUMBIA HEIGHTS MULTI-UNIT BUILDING 3,452 Sq. Ft. • Three Distinct Configurations Over Two Legal Units • Est. Potential Market Yield: Up to \$11,500/Mo (Affixed Solar Array & Gated 4-Vehicle Facility)

(Scrollen Sie nach unten für die deutsche Version.)

Rare, expansive urban compound in the heart of the vibrant **Columbia Heights/Park View** corridor. Professionally configured as a multi-unit building with **3 entirely distinct living spaces**, each with independent entrances and dual means of egress for all levels (over two distinct legal units). Ideal for a *generational family estate, high-yield investment*, or an *owner-occupant* looking to offset structural expenses via optimized rental optimization.

The Bottom Line

- **Total Footprint:** 3,452 total square feet
- **Revenue Potential:** Up to **\$11,500/month** (*theoretical optimal scenario*)
- **Parking Yard:** Secure, gated 4-car compound

The Living Spaces * The Main Residence (Middle Unit) | \$5,500/month potential

Spacious, light-filled **4-bedroom, 2-bathroom** layout. Features pristine updated finishes, premium flooring, and two private rear decks. Perfect for a premium long-term rental or a grand owner's unit.

- **The Penthouse Loft (Top Floor) | \$3,000/month potential**

Sun-drenched **800 sq. ft. architectural sanctuary** (*Logged completion: 2025*). Offers 2 bedrooms, 2 full bathrooms (including a spa-like jacuzzi suite) and a private deck. Equipped with oversized panorama windows featuring sweeping views of the downtown DC skyline. *Plumbing is verified and in place for an effortless kitchen addition* (renderings provided).

- **The Lower-Level Suite | Up to \$2,000/month potential**

Fully independent **1-bedroom plus den** layout with direct walkout access to the rear grounds. Highly flexible space: exceptional potential income producer or a premium home office.

Note: Cash flow potentials indicated are hypothetical optimization scenarios based on hyper-local comparables.

Capital Infrastructure & Refinement History

Delivered in an **exceptional state** following a sequence of comprehensive property refinements and whole-building asset optimizations based on historical maintenance logs: *foundational integrity, upgraded climate control, premium flooring, high-efficiency windows & doors, and high-end finishes.*

Exterior & Compound Features

- **Outdoor Living:** Multi-level hardwood terraces/decks on every floor leading to a massive rear yard.
- **Parking Compound:** Gated, secure off-street parking capacity for **up to 4 vehicles** with separate automotive and pedestrian entries. Significant potential for secondary neighborhood parking income (*Estimated up to \$600/month optimized*).
- **Affixed Green Energy: 100% fully owned solar photovoltaic array** included. Historical data indicates potential annual energy offsets and credit values (solar tax credits) equivalent to **\$5,000 - \$6,000** under optimal operating conditions.

Location & Effortless Commuting

- **The Neighborhood:** Half a block to the **11th Street dining strip** (*The Coupe, Redrocks, Wonderland*). A 4-minute walk to premium delicatessens; 5-minute walk to Bruce Monroe Park community gardens; quick access to DC USA retail on 14th.
- **Transit:** Columbia Heights Metro (Green/Yellow) is **0.5 miles** away. Capital Bikeshare is 1 block away. Zipcar location just 4 houses down. High-frequency bus lines 0.5 and 1.5 blocks away (*under 15 min to Gallery Place/Metro Center*).

Deep-Dive Investor Packet Available

Buyers are invited to review our comprehensive [buyer presentation](#). Includes extended photography, architectural floor plans, penthouse design renderings, logged maintenance records of property refinements, and market rental comparisons. *Property delivered strictly in "as-is" condition. All offerings subject to independent buyer due diligence.*

Contact:

- **Phone:** 240 810 4440
- **Email:** georg.caspary@alum.mit.edu
- **Location:** Columbia Heights, Washington D.C.

COLUMBIA HEIGHTS MULTI-UNIT URBAN COMPOUND | 3,452 SQ. FT. (~320 M²) Saniertes Mehrfamilienhaus in Top-Lage: Erstklassige Eigennutzung mit hoher Rendite durch Teilvermietung

Großzügiges Stadtensemble im Herzen des lebendigen Korridors **Columbia Heights/Park View**. Das Objekt ist professionell als Mehrfamilienhaus mit **3 völlig unabhängigen Wohnbereichen** konzipiert, die jeweils über eigene Eingänge und zwei Fluchtwege auf allen Ebenen verfügen (aufgeteilt auf zwei legale Einheiten). Ideal als *Generationenbesitz, renditestarkes Anlageobjekt* oder für einen *Eigentümer*, der seine strukturellen Kosten durch optimierte Teilvermietung vollständig decken möchte.

Eckdaten

- **Gesamtfläche:** 3.452 Quadratfuß (**ca. 320 m² Wohn- und Nutzfläche**)
- **Einnahmepotenzial:** Bis zu **11.500 \$/Monat** (*Optimierungsszenario*)

- **Parken:** Gesicherter, umzäunter Hof für **4 Fahrzeuge**

Wohnbereiche

- **Hauptwohnung(Mittlere Einheit) | Potenzial: 5.500 \$/Monat**

Großzügiger, lichtdurchfluteter Grundriss mit **4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern**. Erlesene, modernisierte Oberflächen, hochwertiger Bodenbelag und zwei private Terrassen zur Rückseite. Perfekt zur langfristigen Premium-Vermietung oder als herrschaftliche Eigentümerwohnung.

- **Das Penthouse-Loft (Oberste Etage) | Potenzial: 3.000 \$/Monat**

Sonnendurchflutete, **ca. 75 m² große architektonische Oase** (*dokumentierte Fertigstellung: 2025*). 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer (einschließlich einer Spa-Suite mit Jacuzzi) und private Terrasse. Übergroße Panoramafenster mit weitem Blick auf die Skyline von Downtown D.C. *Sanitäranschlüsse für den mühelosen Einbau einer Küche sind vorhanden und geprüft* (Design-Renderings liegen vor).

- **Suite im Gartengeschoss (Untere Ebene) | Potenzial: Bis zu 2.000 \$/Monat**

Völlig unabhängige Wohneinheit mit **1 Schlafzimmer plus Arbeitszimmer (Den)**. Direkter Zugang (*Walk-out*) zum hinteren Grundstück. Flexibel nutzbar: hervorragendes Potenzial als zusätzliche Einnahmequelle oder als exklusives Homeoffice.

Hinweis: Die angegebenen Cashflow-Potenziale sind Optimierungsszenarien basierend auf lokalen Vergleichswerten.

Bausubstanz & Sanierungshistorie

Das Objekt wird in einem **hervorragenden Zustand** übergeben. Basierend auf den historischen Wartungsprotokollen wurde eine lückenlose Reihe von Gebäudesanierungen und Asset-Optimierungen durchgeführt: *Fundamentintegrität, Decken/Böden, modernisierte Klimatechnik (HVAC), hochwertige Erneuerung von Fenstern und Türen sowie edle Innenbaufishe.*

Außenbereich & Hof-Features

- **Freiflächen:** Mehrstöckige Hartholztterrassen und Decks auf jeder Etage, die in den großen hinteren Garten führen.
- **Fuhrpark-Areal:** Umzäunter, gesicherter Außenstellplatz für **bis to 4 Fahrzeuge**. Getrennte Zufahrten für Fahrzeuge und Fußgänger. Erhebliches Potenzial für sekundäre Einnahmen durch die Vermietung von Parkplätzen in der Nachbarschaft (*geschätzt bis zu 600 \$/Monat*).
- **Energetische Infrastruktur: 100 % eigene Solaranlage (Photovoltaik)** im Preis enthalten. Historische Daten zeigen bei optimalen Betriebsbedingungen jährliche Energiekosten-Offsets und Gutschriften (*Solar Tax Credits*) im Gegenwert von **5.000 \$ bis 6.000 \$**.

Lage & Pendelzeiten

- **Die Nachbarschaft:** Nur eine halbe Häuserzeile von der beliebten **Gastromeile der 11th Street** entfernt (*The Coupe, Redrocks, Wonderland*). 4 Minuten Fußweg zu erstklassigen Feinkostläden; 5 Minuten zum Bruce Monroe Park

(Gemeinschaftsgärten); schneller Zugang zu den D.C. USA Einkaufsmärkten auf der 14th Street.

Verkehrsanbindung: Die Metro-Station Columbia Heights (Green/Yellow Line) ist ca. **800 Meter (0.5 Meilen)** entfernt. Capital Bikeshare-Station in 1 Häuserblock Entfernung. Zipcar-Stellplatz nur 4 Häuser weiter. Hochfrequente Buslinien in 0,5 und 1,5 Häuserblocks Entfernung (*unter 15 Minuten Fahrtzeit bis Gallery Place/Metro Center*).

Umfangreiches Investorenpaket verfügbar

Kaufinteressenten sind herzlich eingeladen, unser umfassendes [Expose](#) zu konsultieren.

Diese enthält detaillierte Fotografien, architektonische Grundrisse, Design-Renderings des Penthouses, dokumentierte Wartungsprotokolle der Sanierungen sowie detaillierte Mietmarktvergleiche.

Der Verkauf des Objekts erfolgt im Ist-Zustand (Strictly as-is). Alle Angaben vorbehaltlich der eigenständigen Prüfung durch den Käufer (Due Diligence).

Kontakt:

- **Telefon:** 240 810 4440
- **E-Mail:** georg.caspary@alum.mit.edu
- **Ort:** Columbia Heights, Washington D.C.

Annex: Photos

Outside view:



Main unit, lounge:



Main unit, dining and kitchen area:



Penthouse, Master Bedroom:



Penthouse, Lounge:



Penthouse, view towards back:



Basement, living area:

