

Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

PROVISIONSFREI - Hochwertig saniertes Wohn- und Ärztehaus in bevorzugter Lage von Berlin-Bohnsdorf

Objektnummer: 22068008-PORT



KAUFPREIS: 1.075.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 406 m² • GRUNDSTÜCK: 659 m²

Objektnummer: 22068008-PORT - 12526 Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22068008-PORT - 12526 Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	22068008-PORT
Wohnfläche	ca. 406 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1930

Kaufpreis	1.075.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 22068008-PORT - 12526 Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

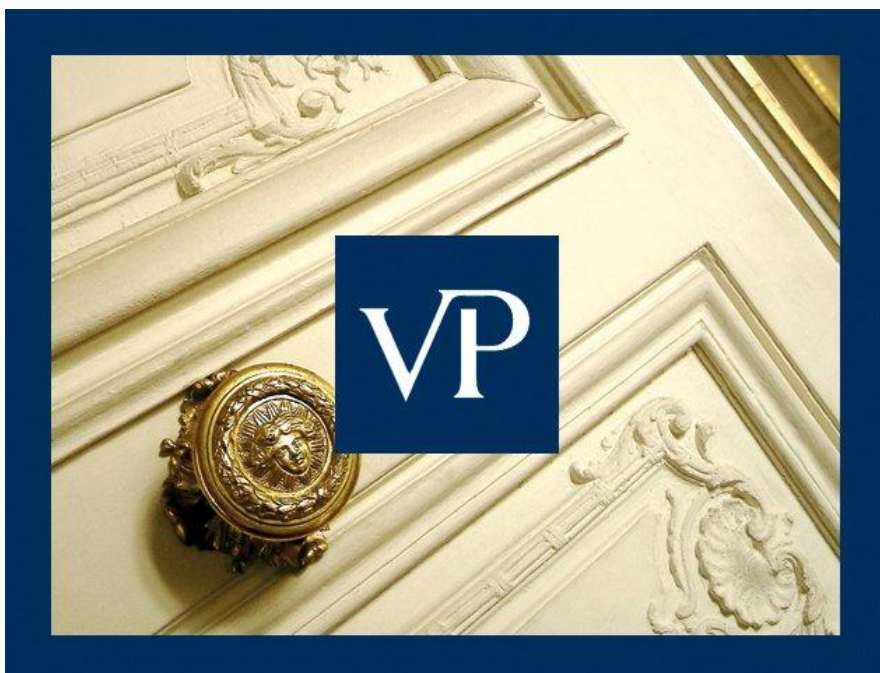
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	14.01.2028
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	104.12 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

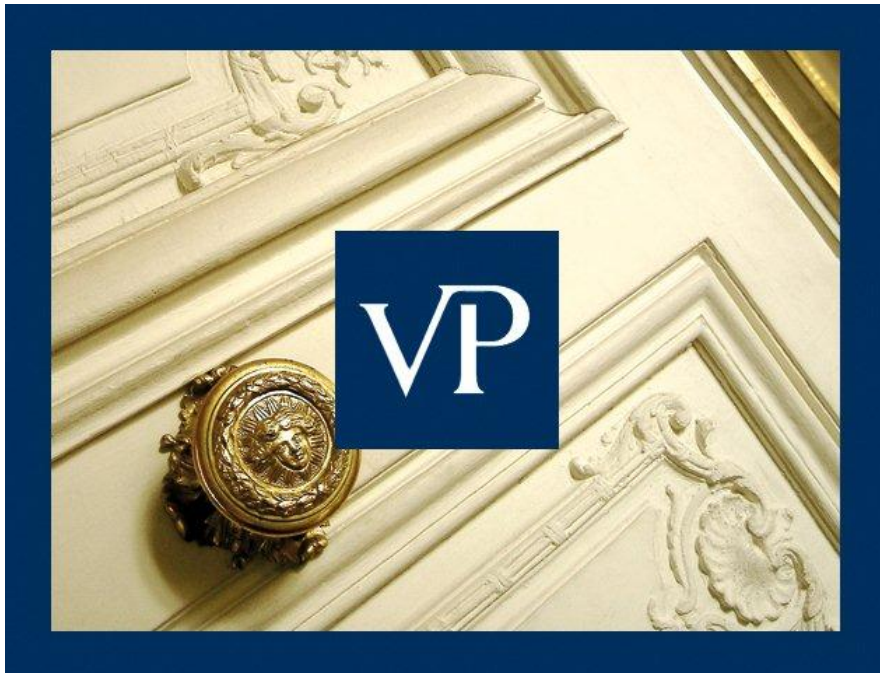
Objektnummer: 22068008-PORT - 12526 Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 22068008-PORT - 12526 Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 22068008-PORT - 12526 Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

Ein erster Eindruck

INVESTMENT GESUCHT? Dieses Anlageobjekt eignet sich hervorragend für Investoren, die eine sichere Geldanlage suchen. Mit diesem hochwertig saniertem Wohn- und Ärztehaus - im beliebten Berlin Bohnsdorf - werden regelmäßige Mieteinnahmen und eine stabile Rendite erzielt. Die Immobilie ist aktuell zu 100 % vermietet. Arztpraxen und Wohnungen generieren eine Netto-Kaltmiete von 37.600 € im Jahr. Die Brutto-Rendite beträgt ca. 3,94 % und der X-Faktor 28,59. Die gute Lage und Raumaufteilung erlauben jederzeit eine schnelle Vermietbarkeit. Aufgrund der Kernsanierung des kompletten Gebäudes (2016/2017), sind größere Renovierungsmaßnahmen in naher Zukunft nicht zu erwarten. Das Mietshaus und die Arztpraxen befinden sich in einem sehr guten Zustand. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1930 errichtet und das Grundstück beträgt ca. 660 m² und befindet sich in einem gewachsenen und gepflegten Wohn- und Geschäftsumfeld von Bohnsdorf. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf. Aus Diskretionsgründen möchten wir Sie bitten, keine Besichtigungen ohne Zustimmung des Eigentümers oder des Maklerhauses vorzunehmen.

Objektnummer: 22068008-PORT - 12526 Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

Alles zum Standort

GEOGRAFIE: Bohnsdorf, der südlichste Ortsteil des Bezirkes Treptow, an der Stadtgrenze zu Brandenburg gelegen, ist noch eine der wenigen Berliner Dorfanlagen mit Anger, barocker Dorfkirche und Dorfteich sowie alten Bauernhäusern mit anliegenden Obstgärten. **LAGE/ VERKEHR:** Am Autobahndreieck Treptow gelangt man auf die Bundesautobahn 117, die Anschluss an den Berliner Ring bietet. Nördlich begrenzt die Bundesstraße 96a den Ortsteil. An das Netz der Berliner S-Bahn ist Bohnsdorf über die S-Bahnhöfe Grünau, Altglienicke und Grünbergallee angeschlossen. Im Busverkehr wird Bohnsdorf durch die Buslinien 163, 263 und 363 der BVG bedient. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist ca. 10 Autominuten entfernt. **INFRASTRUKTUR/ SCHULEN:** Supermärkte, Schulen und Kitas befinden sich im Radius von ca. 5 km. Das nahegelegene Waltersdorf mit Ikea, Höffner und der Metro bietet darüber hinaus vielseitige Versorgung. **FREIZEIT/ NATUR:** Wer in Bohnsdorf wohnt, genießt die dörfliche Idylle am Berliner Stadtrand, ist aber - dank der guten Anbindung - schnell in der Stadt. Eine schöne Wohnlage und eine gute Infrastruktur runden den Eindruck ab. Die wald- und wasserreiche Umgebung bietet Freiraum für Freizeit, Erholung und Sport. **WIRTSCHAFT:** Der Süd-Osten von Berlin entwickelt sich mittelfristig weiter zu einem wirtschaftsstarken und aufstrebenden Standort. Der Flughafen BER, das AMAZON-Logistikcenter, der Wissenschaftsstandort Berlin-Adlershof u.v.m. stärken diesen Standort und bieten Arbeitsplätze in dieser Region.

Objektnummer: 22068008-PORT - 12526 Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2028. Endenergiebedarf beträgt 104.12 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22068008-PORT - 12526 Berlin / Bohnsdorf – Bohnsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com