

Mittenwalde

# KAPITALANLAGE - Wohn- u. Geschäftshaus im Zentrum von Mittenwalde mit guter Renditeerwartung!

Objektnummer: 25206040-MFH-KL



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 519 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25206040-MFH-KL</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.050.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 235 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2012</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2012</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 111 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	80.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde**

## **Ein erster Eindruck**

**Verkauft wird ein neuwertiges Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 70-prozentigem Wohnanteil in 6 Einheiten, real geteilt.**

**Das Gebäude gehört zu den schönsten Bauwerken in der Stadt Mittenwalde und befindet sich in direkter Citylage. Das Haus wurde um 1890 errichtet. 2012 hat der Eigentümer der Immobilie (Architekt) die Planung und Bauleitung der Kernsanierung des Wohnensembles selbst übernommen. Auf den historischen Grundmauern ist ein komplett neues Gebäude entstanden.**

**Die ca. 347 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein straßenseitiges Vorderhaus mit 3 Etagen. Ein Innenhof bietet grüne Aussicht über die Dächer von Mittenwalde und lässt in ein ruhiges und gepflegtes Wohnensemble blicken. In dem Wohn- und Geschäftshaus befinden sich im Erdgeschoss zwei Einzelhandels-, Büro- oder Praxisflächen. Das Obergeschoss verfügt über zwei Wohnungen mit jeweils hochwertigen Einbauküchen und Bädern. Diese Etage ist derzeit noch vermietet. Das großzügige und sonnige Dachgeschoss teilt sich in eine große 2-Raum-Wohnung mit einer Dachterrasse (Wohnzimmer) auf. Auch diese Wohneinheit wurde mit einem hochwertigen Masterbad, einem Gäste-WC und einer Einbauküchen ausgestattet.**

**Aufgrund der eigengenutzten Bewirtschaftung durch den Eigentümer befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.**

**Eine gesicherte Nachvermietung der Wohn- und Geschäftseinheiten ist jederzeit gewährleistet, da sich die Region um Mittenwalde zu einer sehr aufstrebenden Gemeinde entwickelt. Viele große Firmen und Gewerbetreibende haben in unmittelbarer Nähe ihren Standort gefunden.**

**Die Remise auf dem Innenhof steht als weitere Nutzfläche für Fahrräder, Gartengeräte oder als Werkstatt zur Verfügung.**

**Die Übergabe der Immobilie erfolgt in Abstimmung mit dem Verkäufer.**

**Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde**

## **Ausstattung und Details**

### **WOHNANLAGE ALLGEMEIN:**

- Innenstadtlage
- Garten im Hinterhof
- Remise auf dem Hinterhof mit ca. 49 m<sup>2</sup>
- Massive Doppelgarage mit elektr. Toren
- 6 real geteilte Einheiten (überwiegend Wohnnutzung)
- 2 große Wohneinheiten (OG und DG)
- 2 Gewerbeeinheiten (Ladengeschäfte im EG)
- Gepflegtes Wohnensemble
- Gepflasterte Gehwege und Zugänge zum Hinterhaus
- Briefkastenanlage mit Kamerasystem und Wechselsprechanlage
- Das Grundstück ist komplett eingefriedet
- Vorderhaus: Teilkeller
- Die Heizungsanlage befindet sich im EG des Vorderhauses
- Die Dachgeschosswohnung kann sofort genutzt werden
- Das Ladengeschäft (rechts) kann sofort genutzt werden
- Nahegelegene Bushaltestelle
- INTERNETVERFÜGBARKEIT: ca. 100 Mbit/s im Download
- Glasfaserkabel liegt bereits in Straße
- KEIN Denkmalschutz

### **NUTZUNGSKONZEPTE:**

- Mehrgenerationen-Wohnkonzept mit gewerblicher Selbstnutzung
- Gewerbliche Nutzung mit Vermietung der Wohnungen als Kapitalanlage
- Reine Kapitalanlage durch 100 % Vermietung
- Wohnung zur Selbstnutzung mit Vermietung der anderen Einheiten

**AUF ANFRAGE können professionelle Grundrisse zur Verfügung gestellt werden.**

**Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde**

## **Alles zum Standort**

### **GEOGRAFIE:**

Mittenwalde ist eine Stadt im Landkreis Dahme-Spree und gehört in das Bundesland Brandenburg. Mittenwalde liegt etwa 30 km vom Berliner Stadtzentrum entfernt und 15 km zur Stadtgrenze von Berlin. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn von Norden beginnend, Schönefeld, Königs Wusterhausen, Bestensee, Groß Köris, Teupitz, Rangsdorf und Zossen.

### **VERKEHR:**

Die Bundesstraße 246 verläuft von West nach Ost aus Richtung Zossen über die Ortsteile Telz, Mittenwalde und Gallun nach Storkow. Die Landesstraße L30 verbindet Mittenwalde mit Königs Wusterhausen. Direkt an der Stadt Mittenwalde befinden sich die Anschlussstellen Ragow, Mittenwalde und Bestensee der A13 Berlin–Dresden. Es pendeln zwei Buslinien zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen, von dort aus kann direkt und schnell der Berliner S-Bahnring erreicht werden. Das Berliner Stadtzentrum ist in 35 Autominuten zu erreichen und der Flughafen BER Berlin-Brandenburg in ca. 15 Autominuten.

### **WIRTSCHAFT:**

Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in Mittenwalde zwei große Gewerbegebiete angesiedelt. Ein großes DATA-Zentrum, das EDEKA-Logistik-Zentrum, die TESLA Giga-Factory, der Flughafen BER, das AMAZON-Logistik-Center in Schönefeld, sind nur einige Beispiele dafür. Die Giga-Factory von TESLA ist ca. 20 Autominuten entfernt und sorgt für weiteren Zuzug von Anwohnern.

### **INFRASTRUKTUR/ SCHULEN:**

In Mittenwalde gibt es eine Grundschule zwei Kitas und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen (15 Minuten mit dem Bus). Ein neues Wellenbad bietet Anwohnern noch mehr Vielfalt für Gesundheit und Freizeit. Die Yorckstraße verfügt über weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie Apotheke, Geldautomat, Gärtnerei, Bäckereien, Kosmetikstudios, mehrere gastronomische Einrichtungen, Tierarztpraxis, Pensionsbetriebe, eine Poststelle und zwei Friseurgeschäft. Nahe der Immobilie befinden sich zwei Supermärkte (EDEKA und NETTO), zwei Tankstellen und ein Ärztehaus. Unweit von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Kino, ein Bowling- und Fitnesscenter sowie gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten.

**Objektnummer: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25206040-MFH-KL - 15749 Mittenwalde**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Maltz**

---

**Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen**  
**Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0**  
**E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**