

Rüdersdorf bei Berlin

# Vollständig saniertes Mehrfamilienhaus mit aufgeteilten Einheiten in naturnaher Lage

Objektnummer: 26343179



**KAUFPREIS: 1.875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 595 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.312 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin**

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

Objektnummer: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	26343179	Kaufpreis	1.875.000 EUR
Wohnfläche	ca. 595 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baujahr	1925	Gesamtfläche	ca. 595 m <sup>2</sup>
Stellplatz	10 x Andere	Vermietbare Fläche	ca. 595 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	55.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.10.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein attraktives Anlageobjekt im grünen Randgebiet von Rüdersdorf bei Berlin, bestehend aus einem charmanten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1897 – kernsaniert in 2013 - mit fünf Wohneinheiten sowie einer separat stehenden Remise. Das Ensemble befindet sich in ruhiger Wohnlage im Berliner Umland und überzeugt durch eine überschaubare Struktur, einen einheitlich hohen Ausstattungsstandard und stabile Mieteinnahmen. Das Mehrfamilienhaus umfasst fünf vermietete Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 75 m<sup>2</sup> und ca. 112 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen verteilen sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss und verfügen über klare Grundrisse, hohe Deckenhöhen sowie sämtlich über Balkon-, Terrassen- oder Dachterrassenflächen. Ein voll ausgebautes Kellergeschoss mit Mieterkellern, Technik- und Gemeinschaftsflächen ergänzen das Gebäude funktional. Die separat stehende, versorgungstechnisch ans Haupthaus angeschlossene Remise ist als eigenständiges Einfamilienhaus ausgebaut und verfügt über ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen eigenen abgegrenzten Gartenbereich. Die Gesamtwohnfläche des Anlageobjekts beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>. Die jährlichen Ist-Mieteinnahmen (Stand Juli-2026) belaufen sich auf ca. 81.000 €, bestehend aus Nettokaltmieten und zusätzlichen Stellplatzmieten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei ca. 11,00 €/ m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist an das kommunale Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein bivalentes Heizsystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gasheizungsunterstützung. Das Objekt eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine überschaubare Anzahl an Einheiten, einen soliden Bestandsmietmix und langfristige Vermietbarkeit legen. Sämtliche Wohneinheiten wurden 2021 als Sondereigentum aufgeteilt und eingetragen.

**Objektnummer: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin**

## **Ausstattung und Details**

- **offenes Küchen-/Wohnzimmerkonzept**
- **luftige Deckenhöhen (Altbau)**
- **SAT TV-Anlage**
- **Voll unterkellert**
- **Parkplätze im geschützten Bereich direkt am Haus**
- **Moderne Heizungsanlage mit Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Kaminöfen mit 6 KW in allen Einheiten**
- **Alle Einheiten wurden 2021 als Sondereigentum eingetragen**
- **Alle Einheiten verfügen über ein Dusch- und Wannabad mit großzügiger Dusche**
- **Alle Einheiten verfügen über ein Gäste-WC und Dusche (Remise)**
- **hochwertige Fußbodenbeläge als Keramikfliesen**
- **große Haustreppe aus Echtholz mit überarbeiteten Handläufen (Originaltreppe)**
- **LED-Strahler in allen Bädern**
- **Nach Westen ausgerichtete Balkone/Terrassen**
- **Rollläden mit Hochschiebeschutz**
- **3-fach-Verglasung**
- **Steckdosen (Strom/TV): Positionen und Anzahl als Komfortpaket**
- **Vollständig erschlossen (Wasser; Abwasser; Strom; Gas; Telekom – Glasfaseranschluss in Planung)**
- **DIREKTE NÄHE ZU WALD, FELD UND BADESEEN**

**Objektnummer: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin**

## **Alles zum Standort**

**Das Anlageobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Rüdersdorf bei Berlin, einer gewachsenen Gemeinde im östlichen Berliner Umland. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und viel Grün und bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Hauptstadt. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Besonders die umliegenden Wald- und Seenlandschaften sowie der Kalksee und der Stienitzsee bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien. Die Verkehrsanbindung nach Berlin ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die Autobahn A10 (Berliner Ring) sind das Berliner Stadtgebiet und weitere regionale Zentren schnell erreichbar. Zusätzlich bestehen Anbindungen über Bus und S-Bahn in Richtung Berlin. Rüdersdorf verbindet damit die Vorteile einer ruhigen Wohnlage im Grünen mit der Nähe zur Metropolregion Berlin.**

**Objektnummer: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin**

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin**

## **Ansprechpartner**

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

**Kai Seidel**

---

**Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 49 95 04 00**  
**E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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