

Königs Wusterhausen

Wohnkomplex mit zwei Mehrfamilienhäusern als Kapitalanlage

Objektnummer: 22206023



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 859.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 312 m² • ZIMMER: 10

Objektnummer: - 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	22206023	Kaufpreis	859.000 EUR
Wohnfläche	ca. 312 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	10		
Baujahr	1993	Modernisierung / Sanierung	2014
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	131.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Die Immobilie

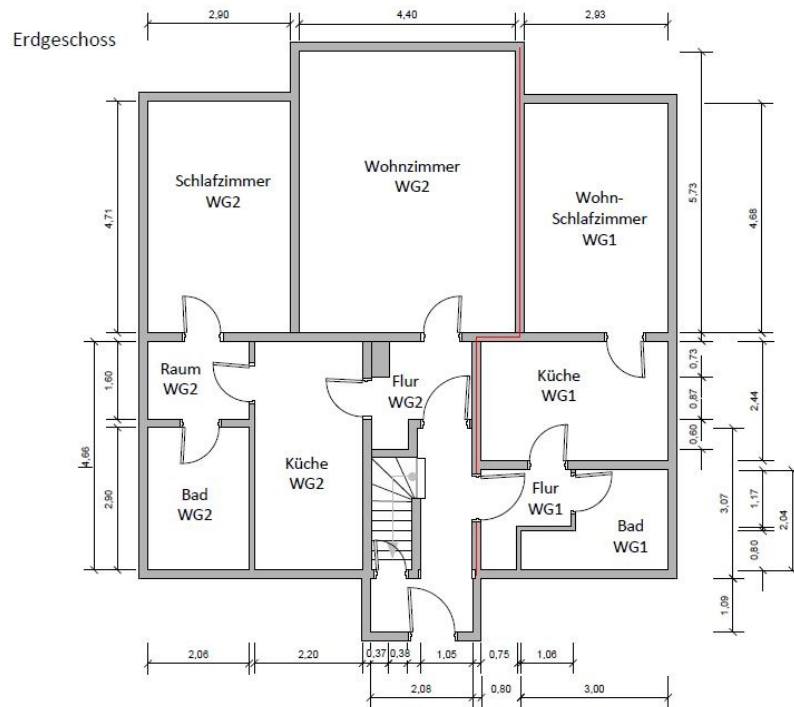


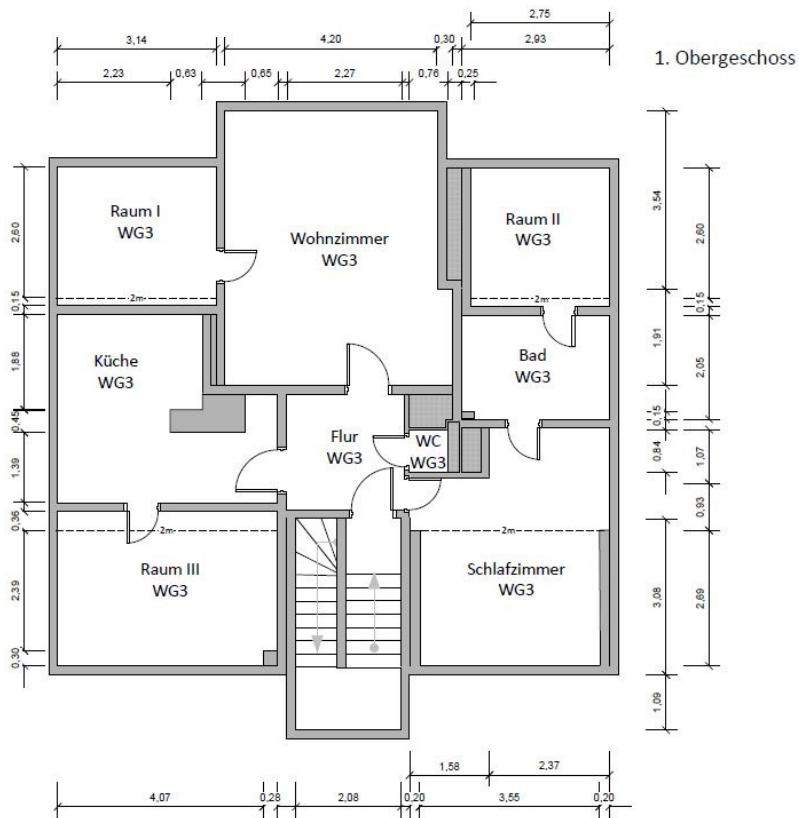
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

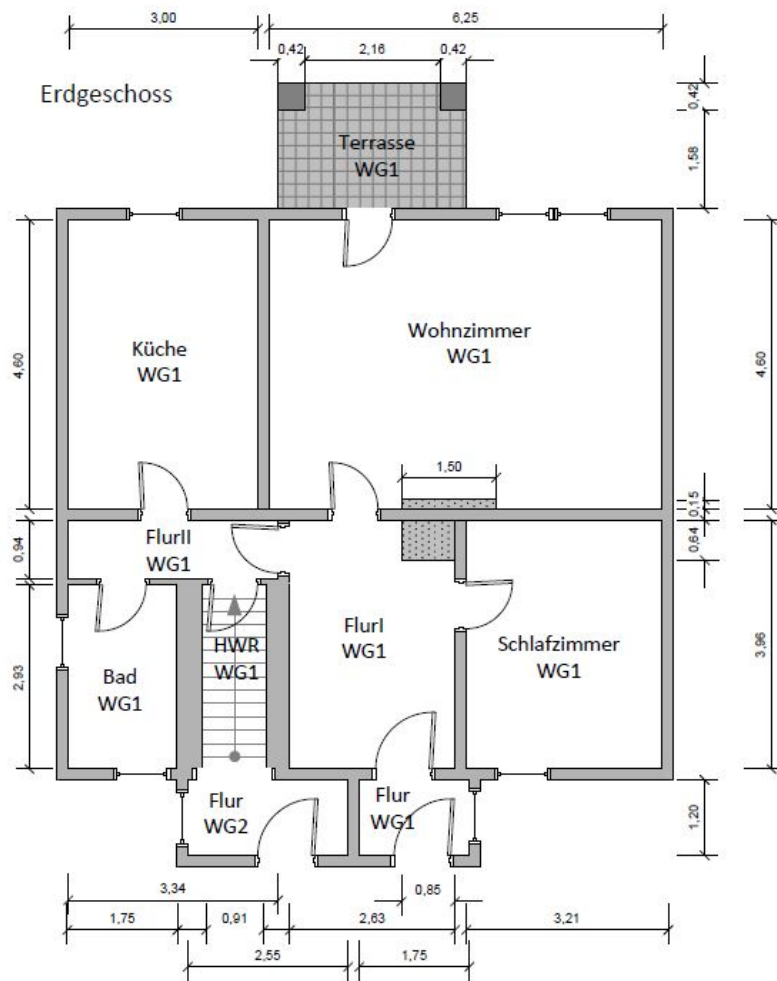
03375 - 52 83 98 0

Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vollvermieteter Wohnkomplex mit insgesamt 5 Wohnungen. Die Immobilie befindet sich 13 min von der Tesla Gigafactory entfernt. Das Vorderhaus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1910 und verfügt über 3 Wohneinheiten. Die Wohnungen gliedern sich in eine Einraumwohnung und zwei Zweiraumwohnungen auf. Das Objekt wurde in massiver Bauweise errichtet und 1993 kernsaniert, sowie 2012 saniert. Neben dem Erdgeschoss und Obergeschoss ist ebenso ein Vollkeller vorhanden. Das Hinterhaus, aus dem Baujahr 1996 verfügt über zwei Wohneinheiten, einer Zweizimmerwohnung und einer Dreizimmerwohnung. Die gesamte Wohnfläche im Wohnkomplex beträgt ca. 312 m². Das ca. 750 m² große Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu mehreren Nahversorgern. Die gewachsene Umgebung der Immobilie ist geprägt von individuellen Einfamilienhäusern. Die Immobilie ist in Niederlehme gelegen, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Das Grundstück ist voll erschlossen, die Medien, Frischwasser, Abwasser, Strom und Gas liegen auf dem Grundstück. IST-Mieteinnahmen netto kalt: 23.160 € p.a. X-Fache: 37,1 Rendite: 2,7 % Mieteinnahmen nach Ortsüblichkeit netto kalt: 41.184 € p.a. X-Fache: 20,9 Rendite: 4,8 % Vorderhaus - EG rechts: 30 qm, 290 Euro - EG links: 55 qm, 380 Euro - OG: 79 qm, 460 Euro Hinterhaus - EG: 65 qm, 400 Euro - OG: 74 qm, 400 Euro

Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Ausstattung und Details

VORDERHAUS:

- Windfang
- Hausflur mit Treppe
- alle Fenster aus Kunststoff und zweifach verglast

ERDGESCHOSS:

1. Wohneinheit

- Küche
- Flur

- Bad mit Badewanne

- Schlaf- und Wohnzimmer

2. Wohneinheit

- Küche
- Flur

- Bad mit Badewanne

- Schlafzimmer

- Wohnzimmer

OBERGESCHOSS:

3. Wohneinheit

- Küche
- Flur

- Bad mit Badewanne

- Schlafzimmer

- Wohnzimmer

- 3 Abstellräume

KELLERGESCHOSS:

- insgesamt 10 Kellerräume

- 1 Heizungsraum (2016/2017 erneuert)

- 1 Hobby- / Lagerraum

- 3 Lagerräume

- 5 kleine Mieterabstellräume

HINTERHAUS:

- Windfang

- Hausflur mit Treppe

- alle Fenster aus Kunststoff und zweifach verglast

ERDGESCHOSS:

1. Wohneinheit

- Küche
- Flur

- Bad mit Badewanne

- Schlafzimmer

- Wohnzimmer

- TV-Satellitenanlage

OBERGESCHOSS:

2. Wohneinheit

- Küche
- Flur

- Bad mit Badewanne

- Schlafzimmer

- Gästezimmer

- Wohnzimmer

- Balkon

AUSSENBEREICH:

- gepflasterte Gehwege
- Grundstück komplett eingefriedet
- großer Garten mit Südausrichtung
- voll erschlossenes Grundstück mit allen Medien
- Zierpflanzen und Heckenbewuchs um das Grundstück

Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Alles zum Standort

LAGE/VERKEHR: Niederlehme ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und liegt südöstlich von Berlin, am Ostufer der Dahme. In das Berliner Zentrum gelangt man mit dem Auto bequem über die Bundesautobahn BAB 113 bzw. BAB 10 oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn, ab Königs Wusterhausen und Erkner. Mit der Regionalbahn ist das Stadtzentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und mit der S-Bahn in ca. 45 Minuten. Am Flughafen BER ist man in ca. 15 Autominuten. 250 m vom Haus entfernt befindet sich die Bushaltestelle 733 in Richtung Königs Wusterhausen und in Richtung Wernsdorfer Schleuse. Königs Wusterhausen / Niederlehme hat über den Hafen Königs Wusterhausen eine Anbindung an das europäische Wasserstraßennetz. **SCHULEN/INFRASTRUKTUR:** Königs Wusterhausen verfügt über mehrere Kita's, 7 Grundschulen, 2 Oberschulen wovon die Johann-Gottfried-Herder Schule eine Europaschule ist, 1 Gesamtschule, 2 Gymnasien, 1 Förderschule und 1 Oberstufenzentrum. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte sind in erreichbarer Nähe. Angrenzend an Königs Wusterhausen, in Wildau, befindet sich das Einkaufszentrum A10, welches mit über 200 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt, ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen. Die Stadt Wildau beherbergt die Technische Hochschule Wildau. **FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:** Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot direkt bis ins Berliner Stadtzentrum und auch bis zur Ostsee zu schippern. **SONSTIGES:** Königs Wusterhausen hat den Namenszusatz "Rundfunkstadt" (hier ist die Wiege des deutschen Rundfunks auf dem Funckerberg), ist ehemalige Kreisstadt, hat ein Schloss (Soldatenkönig, Friedrich der Große), eine Fachhochschule für Finanzen, eine Verwaltungsakademie, ein Krankenhaus etc

Objektnummer: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 131.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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: 22206023 - 15711 Königs Wusterhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com