Königs Wusterhausen

Kapitalanlage mit Faktor 17,3 - Gepflegtes Bürohaus in attraktiver Stadtlage von Königs Wusterhausen

Property ID: 24206023-BÜRO

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • **ROOMS:** 13 • **LAND AREA:** 473 m²

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

At a glance

Property ID	24206023-BÜRO
Floor	2
Rooms	13
Year of construction	1930
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	539.000 EUR
Total Space	ca. 270 m²
Modernisation / Refurbishment	1992
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 270.16 m²
Rentable space	ca. 270 m²

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

Energy Data

Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	28.07.1934

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	239.00 kWh/m²a
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

The property

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

The property

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

The property

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

The property

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

The property

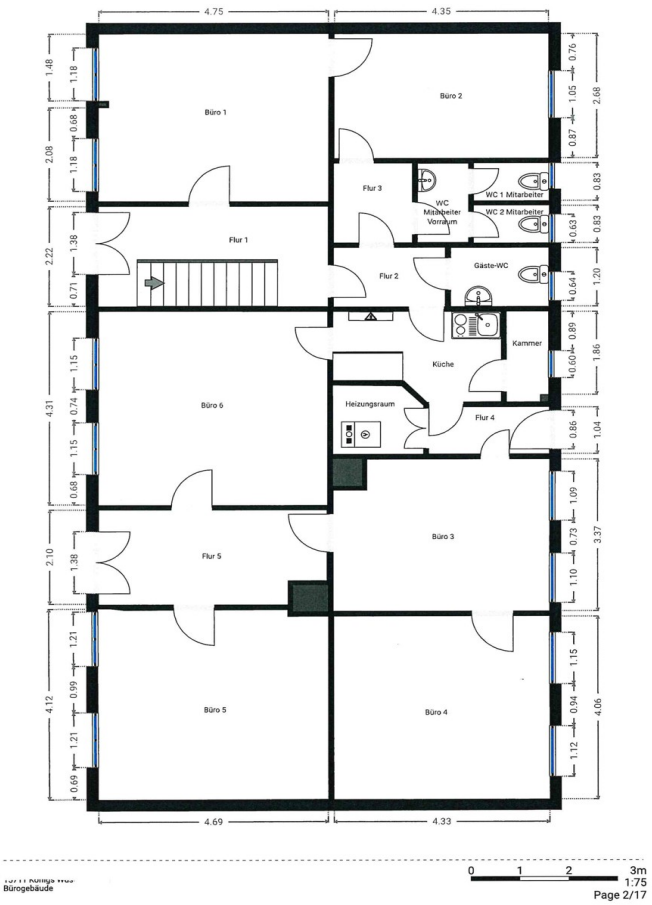
Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

The property

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

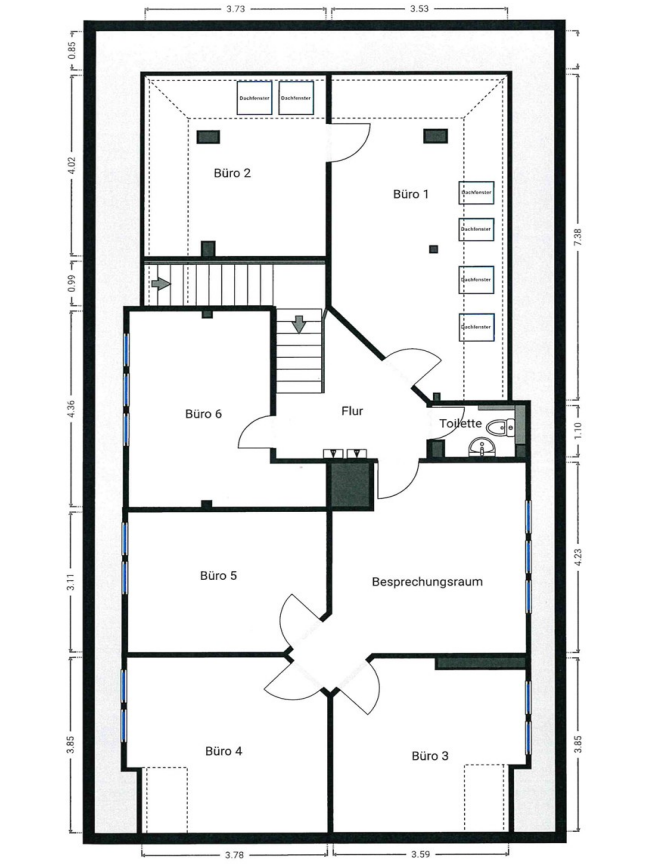
Floor plans

▼ Erdgeschoss



Bürogebäude

▼ **Dachgeschoss**



12711 Königs Wusterhausen
Bürogebäude

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

A first impression

Verkauft wird ein vermietetes Bürohaus in hervorragender Innenstadtlage in Königs Wusterhausen. Das Gebäude wurde um 1930 in massiver Bauweise errichtet und in den Jahren 1991 bis 1992 aufwendig modernisiert. Es gehört, wie das Schloss und weitere angrenzende Gebäude, zum attraktiven Stadtzentrum Königs Wusterhausens. Das Bürogebäude verteilt sich über zwei Etagen und verfügt über ca. 270 m² vermietbare Fläche. Rückwärtig vom Gebäude befinden sich 6 Pkw-Stellplätze. Das Bürohaus ist strassenseitig über zwei Eingänge und Treppenhäuser zugänglich. Hinter dem Gebäude befindet sich ein weiterer Zugang zum Haus, dieser ist direkt von den Stellplätzen aus zu betreten. Das Haus hat einen Teilkeller mit separatem Zugang von innen und außen. Im Erdgeschoss befinden sich 6 Büroräume, 3 Toiletten und eine Mitarbeiterküche. Auf der gleichen Etage wurde die Heizungsanlage platziert. Im Dachgeschoss befinden sich 6 weitere Büros, ein Besprechungsraum und ein WC mit Waschbecken. Die besondere Lage mit bester Verkehrsanbindung und in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Königs Wusterhausen macht die Immobilie nicht nur für Kapitalanleger und Selbstnutzer interessant, sondern auch für die ansässigen Gewerbetreibenden und Mieter. Das Haus ist zu 100 Prozent vermietet und sichert jederzeit eine hohe Nachfrage zu. Aktuell ist die Immobilie komplette an die Stadt Königs Wusterhausen als Hauptmieter vermietet. Der Mietvertrag läuft noch bis 2027 und hat eine Option zur Verlängerung. IST-MIETE netto kalt: 31.200 € p.a. = X-Faktor von 17,28 und 5,78 % Brutto-Rendite MIETERHÖHUNG ab 1.5.2026 netto kalt: 32.400 € p.a. = X-Faktor von 16,64 und Brutto-Rendite: 6 % ab 1.5.2026 Die jährliche Pacht für das kleine Erbpacht-Flurstück beträgt 747,69 Euro. Der Verpächter ist die Stadt Königs Wusterhausen. Der Pachtvertrag läuft noch bis 31.12.2028 und bietet eine 20-jährige Verlängerungs-Option nach Ablauf.

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

Details of amenities

ERDGESCHOSS:
- 2 Treppenaufgänge zum Dachgeschoss (Holztreppen)
- Heizungsanlage Gas Brennwerttherme von 2022
- 3 WC mit Waschbecken
- Wandheizkörper in allen Räumen
- Holzkastenfenster (2010/2011 aufgearbeitet)
- teilweise Holzverbundfenster (DDR)
- Rasterdecken inklusive Leuchtmittel
- Teppichböden in den Büros
- Fliesen in der MA-Küche und den WC
- einfache Innentüren
- Raufasertapeten an den Wänden
- Ausgangstür zum hinteren Parkplatz

DACHGESCHOSS:
- Dachschrägen in den Räumen
- Dacheindeckung mit Tondachsteinen
- Holzdachgauben mit Dachpappe belegt
- 2-fach verglaste Kunststofffenster in den Gauben
- teilweise Holzverbundfenster (DDR)
- Velux-Holz-Dachfenster
- Rasterdecken inklusive Leuchtmittel
- Teppichböden in den Büros
- Fliesen im WC
- einfache Innentüren
- Raufasertapeten an den Wänden
- Wandheizkörper

MODERNISIERUNGEN 1991-1992 und 20210-2011:
- teilweise Fenster
- Aussenfassade mit Wärmeverbundsystem
- Dacheindeckung mit Tondachsteinen
- Heizungsanlage 2022
- Fussböden mit USB belegt, darauf vorwiegend Teppichböden

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

All about the location

GEOGRAFIE: Die Stadt Königs Wusterhausen mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 38.000 Einwohner. In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die von Wiesen und Wäldern umsäumt werden. LAGE/VERKEHR: Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum S- und Regionalbahnhof ist die Immobilie ideal für Pendler geeignet. Mit dem Auto gelangt man bequem in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn. In ca. 30 Minuten erreicht man mit dem Auto oder der S-Bahn das Stadtzentrum von Berlin. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar. INFRASTRUKTUR: Schulen in Königs Wusterhausen: 7 Grundschulen, 3 Oberschulen, 1 Montessorie, 2 Gymnasien, 1 Oberstufenzentrum, Musikschule, Volkshochschule, Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte. In der Innenstadt befinden sich verschiedene Restaurants, viele Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt, ein Kino, Apotheken und Banken. Im nah gelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 200 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis geniessen und darüber hinaus große Freizeitangebote, wie z. B. Kino, Bowling usw., nutzen. WIRTSCHAFT: Regionaler Wachstumskern rund um das Schönefelder Kreuz. Königs Wusterhausen bildet zusammen mit den Gemeinden Wildau und Schönefeld den regionalen Wachstumskern "Schönefelder Kreuz". Die drei Kommunen verfügen über unterschiedliche Kompetenzen und schaffen gemeinsam zukunftsorientierte Synergien, die nicht nur für das Wachstum der Region, sondern für das gesamte Land Brandenburg von Bedeutung sind. 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 zur Ostsee zu gelangen.

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.1934. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 239.00 kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 10.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. 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.

Property ID: 24206023-BÜRO - 15711 Königs Wusterhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Maltz

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com