

Mittenwalde

# OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN - Edificio residencial y comercial en una ubicación privilegiada en el centro de Mittenwalde - 6% de rentabilidad

Número de propiedad: 25206040-KAP



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

PRECIO DE COMPRA: 870.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 347 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25206040-KAP                                   |
| Superficie habitable | ca. 347 m²                                     |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 5                                              |
| Año de construcción  | 2012                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 870.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2012                                                                      |
| Estado de la propiedad         | como nuevo                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 200 m²                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 10.06.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 80.10 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2012                   |

Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propiedad



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.

Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## Una primera impresión

Se vende un edificio de uso mixto prácticamente nuevo con aproximadamente un 70% de superficie habitable, dividido en 5 unidades. El edificio es uno de los más bellos de Mittenwalde y se encuentra en el corazón de la ciudad. Construido originalmente alrededor de 1890, el propietario (arquitecto) supervisó personalmente la planificación y la dirección de obra de la renovación completa del complejo residencial en 2012. Se construyó un edificio completamente nuevo sobre los cimientos históricos. Los aproximadamente 347 m<sup>2</sup> de superficie habitable se distribuyen en un edificio frontal de tres plantas con vistas a la calle. Un patio interior ofrece una vista verde sobre los tejados de Mittenwalde y da a una zona residencial tranquila y bien cuidada. La planta baja del edificio de uso mixto alberga dos locales comerciales, oficinas o consultorios médicos. La planta superior consta de dos apartamentos, cada uno con cocinas y baños equipados de alta calidad. Esta planta está actualmente alquilada. El espacioso y soleado ático se divide en un amplio apartamento de dos habitaciones con terraza en la azotea (salón). Esta unidad también cuenta con un baño principal de alta calidad, un aseo de cortesía y una cocina equipada. Gracias a la ocupación continua del propietario, la propiedad se encuentra en excelentes condiciones. Se garantiza la realquiler fiable de las unidades residenciales y comerciales, ya que la región de Mittenwalde se está convirtiendo en una comunidad en rápido crecimiento. Numerosas grandes empresas y negocios se han establecido en las inmediaciones. El edificio anexo en el patio trasero no está a la venta. La entrega de la propiedad se gestionará en consulta con el vendedor. PARA INVERSORES: - Supuesto de alquiler de 15 €/m<sup>2</sup> x 347 m<sup>2</sup> = 5205 € x 12 = 62 460 € anuales - Rentabilidad bruta: 6,24 % - Factor X: 16,01 - Ingresos por alquiler de la primera planta = 36 000 € anuales - La planta baja y el ático están actualmente ocupados por el propietario y pueden desocuparse.

Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## Detalles de los servicios

### WOHNANLAGE ALLGEMEIN:

- Innenstadtlage
- Garten im Hinterhof
- 5 real geteilte Einheiten (überwiegend Wohnnutzung)
- 2 große Wohneinheiten (OG und DG)
- 2 Gewerbeeinheiten (Ladengeschäfte im EG)
- 1 Doppelgarage
- 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
- Jeder Wohneinheit werden 1/6 für Verkehrsflächen zugeordnet

### 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.

Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 80.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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