

Rüdersdorf bei Berlin

Vollständig saniertes Mehrfamilienhaus mit aufgeteilten Einheiten in naturnaher Lage

Número de propiedad: 26343179



PRECIO DE COMPRA: 1.875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 595 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.312 m²

Número de propiedad: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

- **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: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

De un vistazo

Número de propiedad	26343179
Superficie habitable	ca. 595 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Año de construcción	1925
Tipo de aparcamiento	10 x Otros

Precio de compra	1.875.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Espacio total	ca. 595 m ²
Estado de la propiedad	cuidado
Superficie alquilable	ca. 595 m ²

Número de propiedad: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Consumo de energía final	55.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.10.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1925

Número de propiedad: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

La propiedad



Número de propiedad: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Una primera impresión

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 m² und ca. 112 m². 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 m² Wohnfläche und einen eigenen abgegrenzten Gartenbereich. Die Gesamtwohnfläche des Anlageobjekts beträgt ca. 600 m². 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 €/ m². 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.

Número de propiedad: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Detalles de los servicios

- **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 Wannenbad 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**

Número de propiedad: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26343179 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kai Seidel

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com