

Mittenwalde

# OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT - Immeuble résidentiel et commercial idéalement situé en centre-ville de Mittenwalde - Rendement de 6 %

CODE DU BIEN: 25206040-KAP



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

PRIX D'ACHAT: 1.000.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 347 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 390 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25206040-KAP
Surface habitable	ca. 347 m <sup>2</sup>
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	5
Année de construction	2012
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.000.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	80.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## La propriété



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.



CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## Une première impression

À vendre : un immeuble mixte quasi neuf, dont environ 70 % de surface habitable est divisée en 5 appartements. Cet immeuble, l'un des plus beaux de Mittenwalde, est situé en plein cœur de la ville. Construit initialement vers 1890, il a fait l'objet d'une rénovation complète en 2012, supervisée personnellement par son propriétaire (un architecte). Un bâtiment flambant neuf a été érigé sur les fondations historiques. Les quelque 347 m<sup>2</sup> de surface habitable sont répartis sur une façade de trois étages donnant sur la rue. Une cour intérieure offre une vue verdoyante sur les toits de Mittenwalde et surplombe un quartier résidentiel calme et bien entretenu. Le rez-de-chaussée comprend deux espaces commerciaux, bureaux ou cabinets médicaux. L'étage supérieur se compose de deux appartements, chacun doté d'une cuisine et d'une salle de bains haut de gamme. Cet étage est actuellement loué. Les combles spacieux et lumineux sont aménagés en un grand appartement de deux pièces avec terrasse sur le toit (faisant office de séjour). Ce bien comprend également une salle de bains principale haut de gamme, des toilettes invités et une cuisine équipée. Occupé par son propriétaire actuel, il est en excellent état. La relocation fiable des espaces résidentiels et commerciaux est assurée, la région de Mittenwalde étant en plein essor. De nombreuses grandes entreprises se sont implantées à proximité immédiate. La dépendance située dans la cour arrière n'est pas à vendre. La remise des clés sera organisée en accord avec le vendeur. POUR LES INVESTISSEURS : - Reprise de loyer de 15 €/m<sup>2</sup> x 347 m<sup>2</sup> = 5 205 € x 12 = 62 460 € par an - Rendement brut : 6,24 % - Coefficient de rentabilité : 16,01 - Revenus locatifs du 1er étage : 36 000 € par an - Le rez-de-chaussée et les combles sont actuellement occupés par le propriétaire et peuvent être libérés.



**CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde**

## Détails des commodités

### 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.

**CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde**

## Tout sur l'emplacement

### 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 Friseurgeschäfte. 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.

**CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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