

Mittenwalde

# KAPITALANLAGE – Wohn-/Geschäftshaus und NEUBAU-Remise – mit guter Renditeerwartung!

CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO



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

**PRIX D'ACHAT: 1.249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 305,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 519 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 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-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25206040-MFH-GRO</b>              |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 305,5 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Pièces</b>                 | <b>7</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>5</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2012</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 2 x Garage</b> |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>1.249.000 EUR</b>   |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison multifamiliale</b>   |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2012</b>  |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Excellent Etat</b>  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Espace commercial</b>            | <b>ca. 111.72 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Espace locatif</b>               | <b>ca. 417 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>                                |

**CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde**

## Informations énergétiques

|   |                             |  |                               |
|---|-----------------------------|--|-------------------------------|
| Type de chauffage                             | <b>Chauffage centralisé</b> | Certification énergétique                                | <b>Diagnostic énergétique</b> |
| Chauffage                                     | <b>Gaz naturel léger</b>    | Consommation d'énergie                                   | <b>80.10 kWh/m²a</b>          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | <b>10.06.2035</b>           | Classement énergétique                                   | <b>C</b>                      |
| Source d'alimentation                         | <b>Gaz</b>                  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | <b>2012</b>                   |

CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 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-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde**

## Une première impression

Verkauft wird ein neuwertiges Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 70-prozentigem Wohnanteil, in real geteilte 6 Einheiten und einer massiven Doppelgarage.

Das Gebäude gehört zu den schönsten Bauwerken in der Stadt Mittenwalde und befindet sich in direkter Citylage. Das Haus wurde um 1890 errichtet. 2012 hat der Eigentümer der Immobilie (Architekt) die Planung und Bauleitung der Kernsanierung des Wohnensembles selbst übernommen. Auf den historischen Grundmauern ist ein komplett neues Gebäude entstanden.

Die ca. 417 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilen sich auf ein straßenseitiges Vorderhaus mit 3 Etagen. Ein Innenhof bietet grüne Aussicht über die Dächer von Mittenwalde und lässt in ein ruhiges und gepflegtes Wohnensemble blicken. In dem Wohn- und Geschäftshaus befinden sich im Erdgeschoss zwei Einzelhandels-, Büro- oder Praxisflächen. Das Obergeschoss verfügt über zwei Wohnungen mit jeweils hochwertigen Einbauküchen und Bädern. Diese Etage ist derzeit noch vermietet. Das großzügige und sonnige Dachgeschoss teilt sich in eine große 2-Raum-Wohnung mit einer Dachterrasse (Wohnzimmer) auf. Auch diese Wohneinheit wurde mit einem hochwertigen Masterbad, einem Gäste-WC und einer Einbauküche ausgestattet.

Aufgrund der eigengenutzten Bewirtschaftung durch den Eigentümer befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Remise auf dem Innenhof bietet zusätzliches Ausbaupotential für den Anleger. Der ruhige Innenhofgarten kann als Mietergarten angeboten werden.

Für den angegebenen Kaufpreis von 1.249.000 Euro erhält der Käufer eine fertig ausgebaute Remise zu Wohnzwecken. Es können zusätzlich ca. 70–75 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden. Der Verkäufer (Architekt) bietet in dieser Offerte die Planung und Fertigstellung des Ausbaus der Remise an (Standardausstattung).

### MÖGLICHE KAUFVARIANTEN:

1. Variante: 1.249.000 Euro inkl. ausgebauter Remise auf dem Innenhof
2. Variante: 1.050.000 Euro, wie die Gebäude "stehen und liegen" – Remise NICHT ausgebaut

Die Übernahme der Immobilie erfolgt in Absprache mit dem Verkäufer.

**CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde**

## Détails des commodités

### WOHNANLAGE ALLGEMEIN:

- Innenstadtlage
- Garten im Innenhof
- Massive Doppelgarage
- 6 real geteilte Einheiten (überwiegend Wohnnutzung)
- 1 Remise auf dem Innenhof (ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielbar nach Ausbau)
- 2 große Wohneinheiten (OG und DG)
- 2 Gewerbeeinheiten (Ladengeschäfte im EG)
- 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-MFH-GRO - 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 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.

**CODE DU BIEN: 25206040-MFH-GRO - 15749 Mittenwalde**

## Plus d'informations

**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-MFH-GRO - 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)**