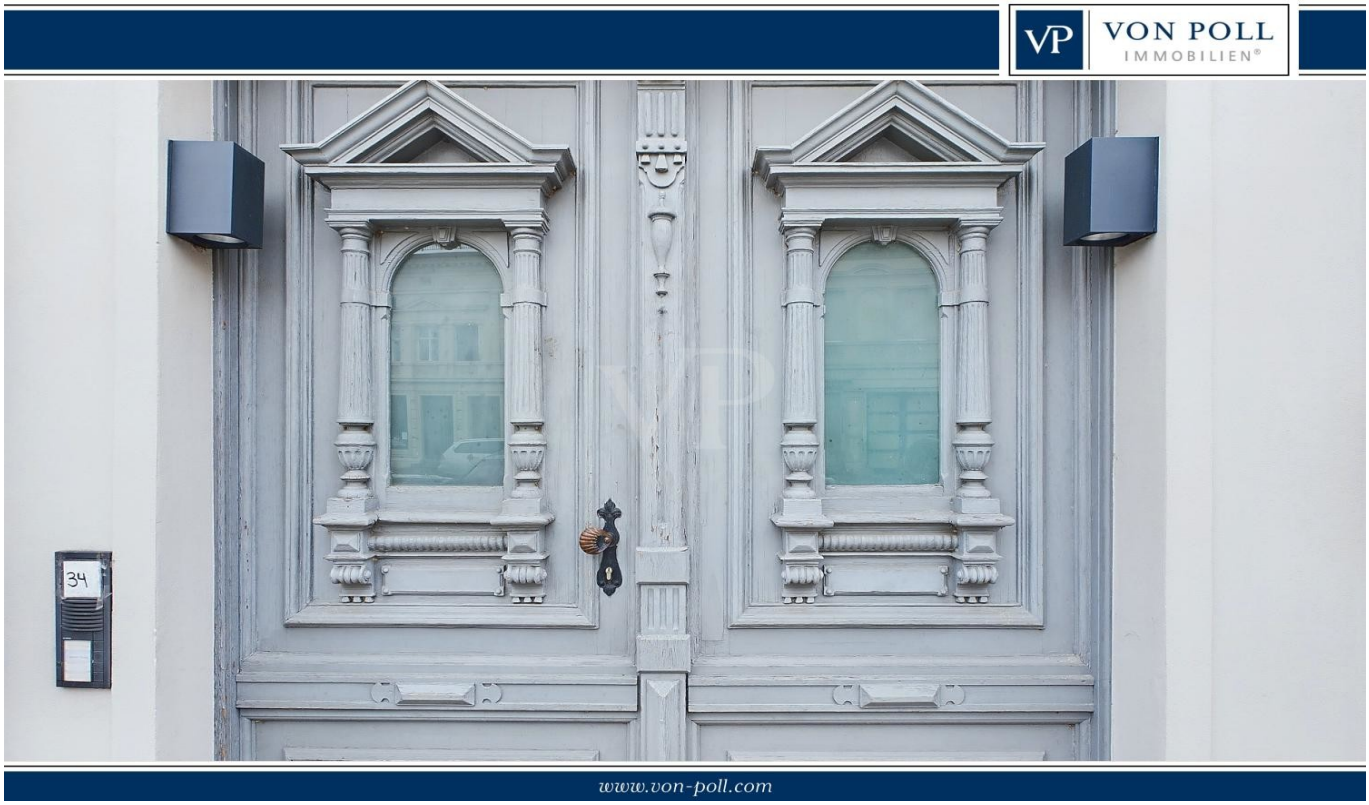
Luckenwalde

Gepflegtes Mehrfamilienhaus (Nutzungsänderung in Aussicht) in Citylage von Luckenwalde

??????? ????????: 23206077-WOH



???? ??????: 849.000 EUR • ?????????: ca. 277 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 416 m²

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

?? ??? ?????

??????? ????????	23206077-WOH
?????????	ca. 277 m²
????? ??????	????? Mansard
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	8
????????	4
???? ??????????	1900

???? ??????	849.000 EUR
?????	
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 74 m²

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

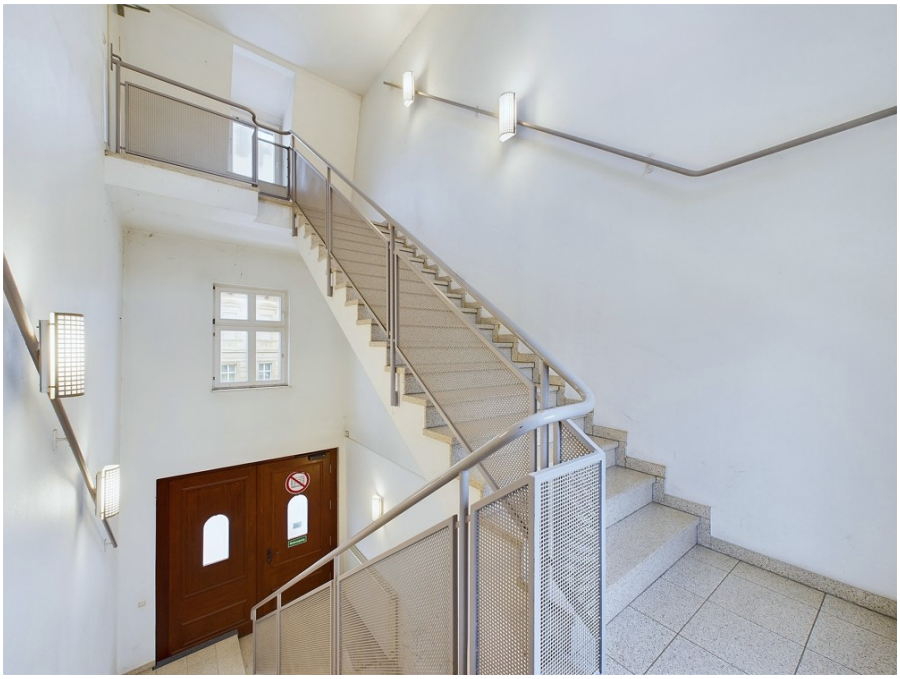
??????????? ????????

???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	28.10.2030
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	126.50 kWh/m²a

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

?? ???????



??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

?? ???????

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

?? ???????

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

?? ???????

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

?? ???????

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

?? ???????

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

?? ???????

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

??? ????? ????????

Verkauft wird ein historisches Mehrfamilienhaus (aktuell noch überwiegend gewerblicher Leerstand), mit hervorragender Innenstadtlage in Luckenwalde. Dieses gründerzeitliche Gebäude wurde um 1900 in massiver Bauweise errichtet. Es gehört, wie die weiteren angrenzenden Gebäude zum attraktiven Stadtzentrum von Luckenwalde und liegt darüber hinaus im Sanierungsgebiet "Stadtzentrum". Es unterliegt jedoch nicht dem Denkmalschutz. 1992 wurde die Immobilie aufwendig und umfassend saniert. Ursprüngliche Elemente, wie die Hauseingangstür und auch die meisten der Holzfenster, wurden entsprechend rekonstruiert. Die Immobilie wurde seinerzeit von einer renommierten Bank genutzt, was in verschiedenen Ausstattungsmerkmalen noch sichtbar ist. Das 1. Obergeschoss ist ebenfalls mit Büroräumen gewerblich geprägt. Im Dachgeschoss befinden sich 2 Zweizimmerwohnungen. Die besondere Lage mit direktem Zugang zum Stadtzentrum von Luckenwalde macht die Immobilie nicht nur für Kapitalanleger und Selbstnutzer interessant, sondern auch für die ansässigen Gewerbetreibenden und Mieter. Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt Luckenwalde wurde eine Umnutzung des 1. OG von Gewerbe (Büroräume) in eine Wohnnutzung positiv in Aussicht gestellt. Eine belastbare Machbarkeitsstudie wurde vom Architekturbüro BLEY Königs Wusterhausen erstellt. HINWEIS: Die Wohnflächenangaben und Zimmerangaben sind eine mögliche Option, wenn die Nutzungsänderung durch einen Bauantrag erfolgt ist. Bisher bezieht sich die Baugenehmigung auf eine Wohn- und Gewerbenutzung und die Wohnnutzung muss durch Umbau nach Baugenehmigung realisiert werden. MIETEINNAHMEN IST: 100% Leerstand = 0 € MIETEINNAHMEN SOLL: 47.923€/p.a. (Gewerbe) 9.926€/p.a. (Wohnen) Gesamt 57.849€/p.a. Brutto-Rendite SOLL: 5,26 % Faktor SOLL: 19 MIETEINNAHMEN SOLL (bei Wohnen 1. OG + 2. OG): 8,50/m² 28.254€/p.a. (Wohnen 1.OG/2.OG) 26.112€/p.a. (Gewerbe EG) GESAMT: 54.366€/p.a. Brutto-Rendite: 6,4% Faktor SOLL: 15,62 NUTZUNGSKONZEPTE: - Öffentliche Verwaltung - Einzelhandel - Gastronomie - Praxisbetriebe (Ärzte oder therapeutische Praxen) - Dentallabore, Labore aller Art - Kanzleibetriebe (Anwälte/ Steuerberater) - Architektur- bzw. Ingenieurbüros - Werbeagenturen - Event-Agenturen - Druckerei mit Maschinenpark - IT-Support-Agenturen - Internetvertriebs- & Handelsgesellschaften - Energie- & Infrastrukturversorger - Organisationen, Institutionen, Vereine, Stiftungen - Regionale Verwaltung - Fotostudios - Versicherungs- und Finanzierungsagenturen - Werkstätten mit stiller Ausrichtung - Handwerksfachbetriebe mit stiller Ausrichtung

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

????????????? ??? ???????

HAUSTECHNIK:
- Zentralheizung mit Erdgas
- zentrale Warmwasserversorgung
- teilweise Klimaanlage in den Büroräumen
- CAT7 Verkabelung über Bodentanks

BESONDERHEITEN:
- Bank- und Sicherheitstechnik wird abgebaut
- Gartenfläche im Innenhof
- Zugang der Wohnungen über separates Treppenhaus
- öffentliche Parkflächen vor dem Gebäude
- Internetverfügbarkeit 100 Mbit/s

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

??? ??? ??? ??????????

LAGE/ VERKEHR: Luckenwalde befindet sich im Landkreis Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg. Die Stadt hat ca. 21.000 Einwohner und liegt ca. 50 km südlich von Berlin und Potsdam. Von Berlin aus erreicht man Luckenwalde über die Bundesstraße 101. Der Autobahnanschluss an die A 10 (Berliner Ring) ist gut zu erreichen. Zum Flughafen BER kommt man in ca. 40 Minuten. Luckenwalde hat einen Regionalbahnhof (Wittenberg - Luckenwalde - Berlin - Stralsund). Den Hauptbahnhof in Berlin erreicht man mit der Bahn in ca. 40 Minuten. KITAS/ SCHULEN: Luckenwalde bietet eine Oberschule, ein Oberstufenzentrum, drei Grundschulen, ein Gymnasium, eine Allg. Förderschule, eine Kreismusikschule und die Kreisvolkshochschule. Für die kleineren Kinder stehen 7 KITAS, ein Juniorclub, zwei Kinderhorte und zahlreiche Tagesmutter-Angebote zur Verfügung. KULTUR/ FREIZEIT/ NATUR: Luckenwalde verfügt über ein breites Kultur- und Freizeitangebot. Eine eigene Therme steht zugleich bereit wie ein Freibad, ein Theater ebenso wie ein Multiplex-Kino. Eine Besonderheit ist die Flaeming-Skate®, der europaweit einzigartige Skate-Parcours. Hier tummeln sich Inline-Skater, Fahrradfahrer und Longboarder auf einem 230 km langen Wegenetz durch grüne Felder, Wälder und idyllische Ortschaften. Die naturnahe Umgebung bietet Familien, Touristen und Einwohnern ausreichende Möglichkeiten sich verschiedener Aktivitäten zu erfreuen. Aufzuzählen wären darüber hinaus der Tierpark in Luckenwalde und die Go-Kartbahn und das Freizeitzentrum in Niedergörsdorf und das Klosta Zinna. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Reiterhöfe und Badeseen sind in der umliegenden Umgebung erreichbar. INFRASTRUKTUR/ WIRTSCHAFT: Als Regionaler Wachstumskern wird Luckenwalde vom Land Brandenburg besonders gefördert. Die Produktion von Löschfahrzeugen und Motorenelementen sind Beispiele für traditionsreiche Industrie, die sich durch alle Epochen deutscher Geschichte hinweg in Luckenwalde behaupten konnte. Automotive und Metall sowie Life Sciences, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie sind inzwischen wichtig für den wirtschaftlichen Erfolg der Stadt. Ein Hauptarbeitgeber ist das Finanzamt Luckenwalde.

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 126.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850.

??????? ????????: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com