

Mittenwalde

BEFEKTETÉSI LEHETOSÉG - Lakó- és kereskedelmi épület Mittenwalde belvárosának kiváló részén - 6%-os hozam

VP azonosító: 25206040-KAP



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.000.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 347 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 390 m²

VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Áttekintés

VP azonosító	25206040-KAP
Hasznos lakótér	ca. 347 m ²
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	5
Építés éve	2012
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.000.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 200 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	80.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Az ingatlan



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.

VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Az első benyomás

Eladó egy szinte új, vegyes funkciójú épület, körülbelül 70%-ban lakóterülettel, 5 egységre osztva. Az épület Mittenwalde egyik legszebb épülete, és a város szívében található. Az eredetileg 1890 körül épült lakópark 2012-ben a tulajdonos (egy építész) személyesen felügyelte a lakópark teljes felújításának tervezését és kivitelezését. Egy teljesen új épületet építettek a történelmi alapokra. A körülbelül 347 m²-es lakóterület egy háromszintes, utcára néző homlokzati épületben oszlik el. A belső udvar zöld kilátást nyújt Mittenwalde háztetőire, és egy csendes és jól karbantartott lakóövezetre néz. A vegyes funkciójú épület földszintjén két üzlethelyiség, iroda vagy orvosi rendelő található. Az emeleten két lakás található, mindegyikben kiváló minőségű, beépített konyhával és fürdoszobával. Ez az emelet jelenleg bérbe van adva. A tágas és napos tetotér egy nagy, kétszobás lakásra oszlik, tetoterasszal (nappali). Ez a lakás egy kiváló minőségű fürdoszobával, egy vendég WC-vel és egy beépített konyhával is rendelkezik. A tulajdonos folyamatos lakottsága miatt az ingatlan kiváló állapotban van. A lakó- és kereskedelmi egységek megbízható továbbbérbeadása garantált, mivel a Mittenwalde régió gyorsan növekvő közösséggé fejlődik. Számos nagyvállalat és vállalkozás telepedett le a közvetlen közelben. A hátsó udvarban található melléképület nem eladó. Az ingatlan átadását az eladóval egyeztetve intézik. BEFEKTETOK RÉSZÉRE: - 15 €/m² x 347 m² = 5 205 € x 12 = 62 460 €/év bérleti díj átvállalása - Bruttó hozam: 6,24% - X-faktor: 16,01 - Az 1. emeleti bérleti díjbevétele = 36 000 €/év - A földszintet és a padlást jelenleg a tulajdonos foglalja el, és kiköltözheto.

VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 80.10 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com