

Birkenwerder

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit im Ortskern von Birkenwerder

VP azonosító: 25116021



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

VÉTELÁR: 880.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 333 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder**

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

VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder

## Áttekintés

|                 |                        |                      |   |
|-----------------|------------------------|----------------------|---|
| VP azonosító    | 25116021               | Vételár              | 880.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 180 m <sup>2</sup> | Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Szobák          | 4                      |                      |   |
| Fürdoszobák     | 3                      |                      |   |
| Építés éve      | 1932                   | Kivitelezési módszer | Szilárd   |

VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.02.2036    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 511.32 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1932                        |

VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder

## Az ingatlan



VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder

## Az ingatlan



VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder

## Az ingatlan



VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder**

## **Az elso benyomás**

**Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit Instandsetzungsbedarf aus dem Baujahr 1932 in massiver Bauweise im Ortskern von Birkenwerder in Brandenburg.**

**Die Gesamtanzahl der Einheiten im Gebäude beträgt drei, was vielfältige Optionen für Eigennutzung und Vermietung eröffnet. Aktuell sind zwei Wohnungen leer stehend, wodurch sich für den Erwerber unmittelbare Gestaltungspielräume ergeben. Sowohl zur Eigennutzung als auch für die Vermietung stehen somit attraktive Möglichkeiten offen. Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss mit ca. 68 m<sup>2</sup> ist derzeit vermietet und generiert eine jährliche Nettomieteinnahme von 18.000 EUR.**

**Das Objekt befindet sich auf einem ca. 333 m<sup>2</sup> großen Grundstück, ist teilweise unterkellert und voll erschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein praktisches Doppelcarport, das zusätzliche Stellmöglichkeiten bietet.**

**Dank der zentralen Lage im Ortskern profitieren zukünftige Bewohner und Gewerbetreibende von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie einer guten Verkehrsanbindung.**

**Durch die derzeit leerstehenden Wohneinheiten bietet das Objekt erhebliches Wertsteigerungs- und Mietsteigerungspotenzial nach entsprechender Renovierung. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger mit Entwicklungsperspektive als auch für Käufer, die eine Kombination aus Vermietung und Eigennutzung suchen.**

**VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder**

## Minden a helyszínről

Die Immobilie befindet sich im Ortskern von Birkenwerder, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Oberhavel im nördlichen Umland von Berlin.

Birkenwerder besticht als grüne und familienfreundliche Gemeinde mit rund 8.000 Einwohnern, die eine harmonische Altersstruktur und ein sicheres Wohnumfeld bietet. Die hervorragende S-Bahn-Anbindung ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung nach Berlin in nur 20 bis 30 Minuten, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht, die Ruhe und Natur mit urbaner Nähe verbinden möchten. Die hochwertige Wohnbebauung in geschützten Grünzonen schafft eine exklusive Atmosphäre, die von einem moderaten Bevölkerungswachstum und stabilen Immobilienpreisen im Premiumsegment getragen wird. Diese Kombination aus ländlicher Idylle und bester Infrastruktur garantiert ein zukunftsicheres Zuhause für Familien mit höchsten Ansprüchen.

Die unmittelbare Umgebung von Birkenwerder überzeugt durch eine Vielzahl an erstklassigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen. So sind verschiedene Grundschulen und Kindergärten in etwa sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Ergänzt wird dieses Angebot durch weiterführende Schulen in der Nähe, die eine umfassende schulische Förderung gewährleisten. Für die Gesundheit der Familie sorgen zahlreiche Arztpraxen und Apotheken in unmittelbarer Nähe, die innerhalb von zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch die Asklepios Klinik Birkenwerder ist in nur 14 Minuten zu Fuß erreichbar und garantiert medizinische Versorgung auf höchstem Niveau. Freizeitaktivitäten für Groß und Klein finden sich in den nahegelegenen Parks und Sportanlagen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung und Erholung bieten. Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleine Fachgeschäfte, runden das komfortable Lebensumfeld ab. Die S-Bahn-Station Birkenwerder ist nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt und ermöglicht eine stressfreie Anbindung an die Hauptstadt sowie umliegende Regionen.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich infrastrukturell bestens angebundenes Zuhause legen, bietet Birkenwerder die ideale Kombination aus Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektive. Hier finden Sie einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern ein harmonisches Umfeld genießen können.

**VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll 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.

**VP azonosító: 25116021 - 16547 Birkenwerder**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Holger Brandt**

---

**Berliner Straße 23, 16540 Hohen Neuendorf**

**Tel.: +49 3303 - 21 92 772**

**E-Mail: [hohenneuendorf@von-poll.com](mailto:hohenneuendorf@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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