Königs Wusterhausen

Gepflegtes Bürohaus in attraktiver Stadtlage von Königs Wusterhausen - VERMIETET mit 5,8 % Rendite

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 270 m^2 • **VANI:** 13 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 473 m^2

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24206023-WOH
Superficie netta	ca. 270 m²
Vani	13
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Superficie commerciale	ca. 270 m²
Modernizzazione / Riqualificazione	1992
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 270.16 m²
Superficie affittabile	ca. 270 m²

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.07.2034

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	239.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

La proprietà

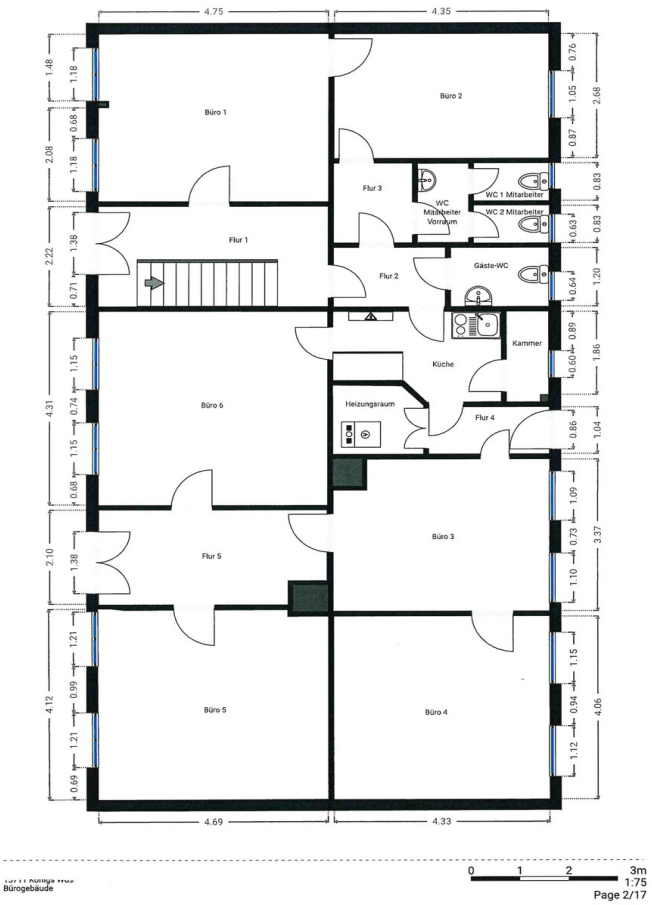
CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

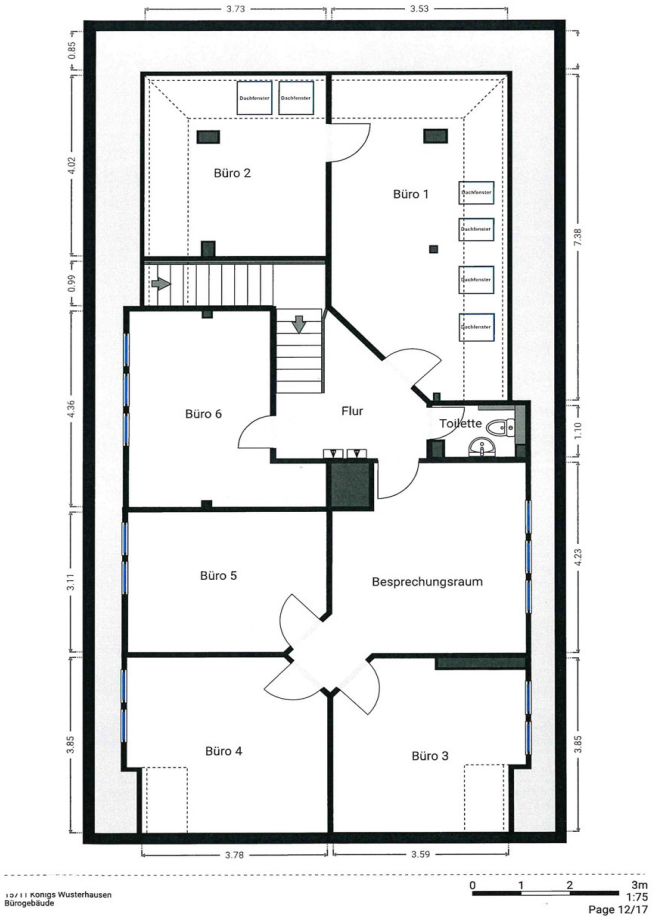
Planimetrie

▼ Erdgeschoss



Bürogebäude

▼ **Dachgeschoss**



Page 12/17

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

Una prima impressione

Verkauft wird ein vermietetes Bürohaus in hervorragender Innenstadtlage in Königs Wusterhausen. Das Gebäude wurde um 1930 in massiver Bauweise errichtet und in den Jahren 1991 bis 1992 aufwendig modernisiert. Es gehört, wie das Schloss und weitere angrenzende Gebäude, zum attraktiven Stadtzentrum Königs Wusterhausens. Das Bürogebäude verteilt sich über zwei Etagen und verfügt über ca. 270 m² vermietbare Fläche. Rückwärtig vom Gebäude befinden sich 6 Pkw-Stellplätze. Das Bürohaus ist strassenseitig über zwei Eingänge und Treppenhäuser zugänglich. Hinter dem Gebäude befindet sich ein weiterer Zugang zum Haus, dieser ist direkt von den Stellplätzen aus zu betreten. Das Haus hat einen Teilkeller mit separatem Zugang von innen und außen. Im Erdgeschoss befinden sich 6 Büroräume, 3 Toiletten und eine Mitarbeiterküche. Auf der gleichen Etage wurde die Heizungsanlage platziert. Im Dachgeschoss befinden sich 6 weitere Büros, ein Besprechungsraum und ein WC mit Waschbecken. Die besondere Lage mit bester Verkehrsanbindung und in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Königs Wusterhausen macht die Immobilie nicht nur für Kapitalanleger und Selbstnutzer interessant, sondern auch für die ansässigen Gewerbetreibenden und Mieter. Das Haus ist zu 100 Prozent vermietet und sichert jederzeit eine hohe Nachfrage zu. Aktuell ist die Immobilie komplette an die Stadt Königs Wusterhausen als Hauptmieter vermietet. Der Mietvertrag läuft noch bis 2027 und hat eine Option zur Verlängerung. IST-MIETE netto kalt: 31.200 € p.a. = X-Faktor von 17,28 und 5,78 % Brutto-Rendite MIETERHÖHUNG ab 1.5.2026 netto kalt: 32.400 € p.a. = X-Faktor von 16,64 und Brutto-Rendite: 6 % ab 1.5.2026 Die jährliche Pacht für das kleine Erbpacht-Flurstück beträgt 747,69 Euro. Der Verpächter ist die Stadt Königs Wusterhausen. Der Pachtvertrag läuft noch bis 31.12.2028 und bietet eine 20-jährige Verlängerungs-Option nach Ablauf.

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

Dettagli dei servizi

ERDGESCHOSS:
- 2 Treppenaufgänge zum Dachgeschoss (Holztreppen)
- Heizungsanlage Gas Brennwerttherme von 2022
- 3 WC mit Waschbecken
- Wandheizkörper in allen Räumen
- Holzkastenfenster (2010/2011 aufgearbeitet)
- teilweise Holzverbundfenster (DDR)
- Rasterdecken inklusive Leuchtmittel
- Teppichböden in den Büros
- Fliesen in der MA-Küche und den WC
- einfache Innentüren
- Raufasertapeten an den Wänden
- Ausgangstür zum hinteren Parkplatz

DACHGESCHOSS:
- Dachschrägen in den Räumen
- Dacheindeckung mit Tondachsteinen
- Holzdachgauben mit Dachpappe belegt
- 2-fach verglaste Kunststofffenster in den Gauben
- teilweise Holzverbundfenster (DDR)
- Velux-Holz-Dachfenster
- Rasterdecken inklusive Leuchtmittel
- Teppichböden in den Büros
- Fliesen im WC
- einfache Innentüren
- Raufasertapeten an den Wänden
- Wandheizkörper

MODERNISIERUNGEN 1991-1992 und 20210-2011:
- teilweise Fenster
- Aussenfassade mit Wärmeverbundsystem
- Dacheindeckung mit Tondachsteinen
- Heizungsanlage 2022
- Fussböden mit USB belegt, darauf vorwiegend Teppichböden

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

Tutto sulla posizione

GEOGRAFIE: Die Stadt Königs Wusterhausen mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 38.000 Einwohner. In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die von Wiesen und Wäldern umsäumt werden. LAGE/VERKEHR: Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum S- und Regionalbahnhof ist die Immobilie ideal für Pendler geeignet. Mit dem Auto gelangt man bequem in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn. In ca. 30 Minuten erreicht man mit dem Auto oder der S-Bahn das Stadtzentrum von Berlin. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar. INFRASTRUKTUR: Schulen in Königs Wusterhausen: 7 Grundschulen, 3 Oberschulen, 1 Montessorie, 2 Gymnasien, 1 Oberstufenzentrum, Musikschule, Volkshochschule, Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte. In der Innenstadt befinden sich verschiedene Restaurants, viele Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt, ein Kino, Apotheken und Banken. Im nah gelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 200 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis geniessen und darüber hinaus große Freizeitangebote, wie z. B. Kino, Bowling usw., nutzen. WIRTSCHAFT: Regionaler Wachstumskern rund um das Schönefelder Kreuz. Königs Wusterhausen bildet zusammen mit den Gemeinden Wildau und Schönefeld den regionalen Wachstumskern "Schönefelder Kreuz". Die drei Kommunen verfügen über unterschiedliche Kompetenzen und schaffen gemeinsam zukunftsorientierte Synergien, die nicht nur für das Wachstum der Region, sondern für das gesamte Land Brandenburg von Bedeutung sind. FREIZEIT/ SPORT/ NATUR: Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot direkt bis zur Ostsee zu gelangen.

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 239.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 24206023-WOH - 15711 Königs Wusterhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com