

Mittenwalde

OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO - Edificio residenziale e commerciale in una posizione privilegiata nel centro di Mittenwalde - Rendimento del 6%

Codice oggetto: 25206040-KAP



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 347 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m²

Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

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

Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25206040-KAP
Superficie netta	ca. 347 m²
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	5
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	870.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 200 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	10.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	80.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

La proprietà



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.

Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Una prima impressione

In vendita un edificio polifunzionale quasi nuovo, con circa il 70% di superficie residenziale, suddiviso in 5 unità. L'edificio è uno dei più belli di Mittenwalde e si trova nel cuore della città. Costruito originariamente intorno al 1890, il proprietario (un architetto) ha curato personalmente la progettazione e la direzione lavori della completa ristrutturazione del complesso residenziale nel 2012. Sulle fondamenta storiche è stato costruito un edificio completamente nuovo. I circa 347 m² di superficie abitabile sono distribuiti su un edificio principale di tre piani con affaccio sulla strada. Un cortile interno offre una vista verde sui tetti di Mittenwalde e si affaccia su una zona residenziale tranquilla e ben curata. Il piano terra dell'edificio polifunzionale ospita due spazi commerciali, uffici o studi medici. Il piano superiore comprende due appartamenti, ciascuno con cucine e bagni di alta qualità. Questo piano è attualmente affittato. L'ampia e soleggiata mansarda è suddivisa in un ampio bilocale con terrazza sul tetto (soggiorno). Questa unità dispone inoltre di un bagno padronale di alta qualità, un WC per gli ospiti e una cucina attrezzata. Grazie alla continua occupazione da parte del proprietario, l'immobile si presenta in ottime condizioni. È garantita un'affittanza affidabile delle unità residenziali e commerciali, poiché la regione di Mittenwalde si sta sviluppando in una comunità in rapida crescita. Molte grandi aziende e attività commerciali si sono stabilite nelle immediate vicinanze. La dependance nel cortile posteriore non è in vendita. La consegna dell'immobile verrà concordata con il venditore. PER GLI INVESTITORI: - Canone di locazione ipotizzato di $15 \text{ €/m}^2 \times 347 \text{ m}^2 = 5.205 \text{ €} \times 12 = 62.460 \text{ €}$ all'anno - Rendimento lordo: 6,24% - Fattore X: 16,01 - Reddito da locazione al 1° piano = 36.000 € all'anno - Il piano terra e la mansarda sono attualmente occupati dal proprietario e possono essere liberati.

Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25206040-KAP - 15749 Mittenwalde

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