

Luckenwalde

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus (Nutzungsänderung in Aussicht) in Citylage von Luckenwalde

Número de propiedad: 23206077-WOH



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

PRECIO DE COMPRA: 600.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 277 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 416 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## De un vistazo

Número de propiedad	23206077-WOH	Precio de compra	600.000 EUR
Superficie habitable	ca. 277 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo de mansarda	Modernización / Rehabilitación	2011
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	8	Espacio utilizable	ca. 74 m <sup>2</sup>
Baños	4		
Año de construcción	1900		

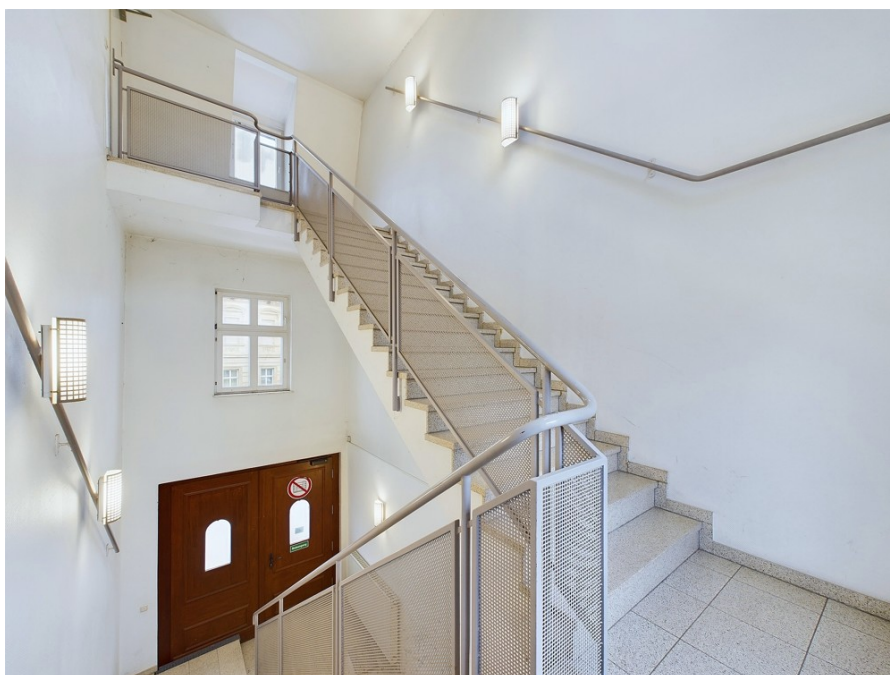
Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	28.10.2030	Consumo de energía final	126.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## La propiedad





Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## La propiedad



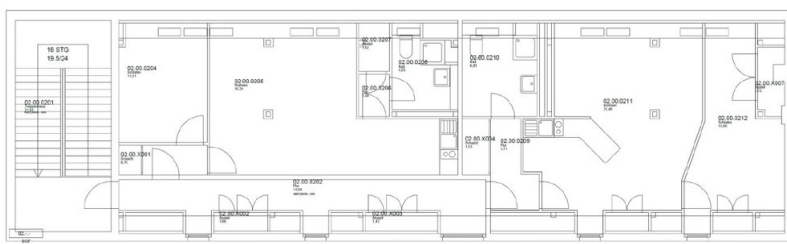
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## Una primera impresión

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. Die Immobilie wird im leeren Zustand verkauft. 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: 10,4 % Faktor SOLL: 9,6 MIETEINNAHMEN SOLL (bei Wohnen 1. OG + 2. OG): 8,50/m<sup>2</sup> 28.254€/p.a. (Wohnen 1.OG/2.OG) 26.112€/p.a. (Gewerbe EG) GESAMT: 54.366€/p.a. Brutto-Rendite: 11% Faktor SOLL: 9,1 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

Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## Todo sobre la ubicación

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 Motorelementen 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.

Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850.



Número de propiedad: 23206077-WOH - 14943 Luckenwalde

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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