

Zehdenick

# Ganz was Besonderes: 16-WE-Wohnungsanlage in historischen Werksbauten auf 20.000 m<sup>2</sup> am Flußufer

*Número de propiedad: 24281518*



PRECIO DE COMPRA: 900.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.083 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 19.842 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## De un vistazo

Número de propiedad	24281518	Precio de compra	900.000 EUR
Superficie habitable	ca. 1.083 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Ocupación a partir de	01.10.2024	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1905	Estado de la propiedad	para reformar
Tipo de aparcamiento	7 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	carbón	Demanda de energía final	486.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.07.2034	Clase de eficiencia energética	H



Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad





Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## La propiedad



Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Una primera impresión

Ein Angebot für den Profi: 20.000 m<sup>2</sup> - Anwesen mit Wohnanlage mit 16 vermieteten Wohnungen und Nebengebäuden direkt an der Havel. Das Grundstück liegt mitten im Naturraum entlang der Havel auf dem Gelände des ehemaligen Ziegeleiwerts in Zehdenick. Lt. Auskunft der Stadtverwaltung ist das Areal planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Kern der Anlage sind drei einfache zweigeschossige Wohnhäuser (Ziegelmauerwerk unverputzt, teils Fachwerk, Wellasbestdachdeckung, Holz-/Kohle-Ofenheizung, teilweiser Auftritt von Mauerwerksfeuchte im EG) mit 16 vermieteten Wohnungen. Die drei Energieausweise liegen vor: Haus Nr. 3: 486,66 kWh/m<sup>2</sup>a ("H"), Haus Nr. 4: 537,33 kWh/m<sup>2</sup>a ("H"), Haus Nr. 5: 539,28 kWh/m<sup>2</sup>a ("H"). Drei Wohnungen haben eine zentrale Befeuerungsstelle. Neben den Wohnhäusern gibt es 10 Garagen, davon sind 7 Garagen vermietet, dazu kommt die dauerhafte Verpachtung von drei Teilflächen als Erholungsgrundstücke mit Wochenendhäusern. Es gibt außerdem noch ein altes, derzeit als Lager genutztes, ehemaliges Mannschaftswaschhaus nahe dem Flussufer, einen alten Erdkeller mit 23 Kellerräumen und diverse - teils massive - Schuppen. Die Uferfront beträgt ca. 150 m. Das Baujahr wird mit 1905 (Energieausweis) bzw. 1920 (Gebäudeversicherung) angegeben. Zwischen 2002 und 2022 erfolgten in den Wohnhäusern verschiedene Sanierungen: - erneuerte Sanitärinstallationen, neue Fliesen in den Bädern, teilweise in den Fluren und Küchen - neue Bodenbeläge, meist Laminat, neue isolierverglaste Fenster - Erneuerung der Elektroinstallation, Erneuerung der Wasserleitungen zu den Häusern Die Wohnhäuser sind per Abwasserhebeanlage an die städtische Kanalisation angeschlossen. In mehreren Wohnungen ist bereits Glasfaserkabel installiert. Die gesamte Wohnungs-Mietfläche beträgt ca. 1.083 m<sup>2</sup>, die Nettokaltmiete Wohnungen liegt gesamt bei ca. 69.000,- € p.a., dazu kommen die Mieteinnahmen Garagen und die Pachteinnahmen für die Erholungsgrundstücke mit gesamt ca. 3.000,- € p.a. Die gesamten Miet-/Pachteinnahmen nettokalt betragen ca. 72.000,- € p.a. Wer eine rentable Kapitalanlage im Berliner Umfeld in Wasserlage sucht und einen Sanierungsaufwand im Außenbereich nicht scheut, der wird hier ein attraktives Angebot finden. Der Exposépreis ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, daß dieser Angebotspreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage nach Objekten der hier angebotenen Art auch steigen kann. Alle Maß- und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr.

**Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick**

## Todo sobre la ubicación

Ca. 50 km nördlich der Berliner Stadtgrenze liegt die Havelstadt Zehdenick (ca. 13.000 Einwohner) im "Dreiländereck" der brandenburgischen Landkreise Oberhavel, Uckermark und Barnim, erreichbar von Berlin mit dem PKW oder mit der Bahn (im Stundentakt). Die Stadt vollzieht seit den 1990er Jahren einen kontinuierlichen Wandel von der Industriestadt zum touristischen Hotspot. Das heutige Markenzeichen sind die über 50 Seen (die heißen hier "Stiche") im Stadtgebiet rechts und links der Havel - hier liegt auch das angebotene 20.000 m<sup>2</sup> - Grundstück, direkt am Havelufer, mit verschiedenen Bauten aus der industriellen Zeit, heute überwiegend wohnlich genutzt (vermietet). Der Bahnhof Zehdenick-Neuhof ist ca. 1.500 m von der Wohnanlage entfernt, von hier fahren Züge im Stundentakt nach Templin und nach Berlin-Ostkreuz (über Oranienburg). Durch Zehdenick führen die Bundesstraße 109 und der 600 km - Rad-Fernweg Berlin - Kopenhagen.

Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 486.66 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Kohle. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Bernd Zimdars

---

Am Markt 14 Templin / Uckermark

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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