

Altlandsberg

# Modernes energieeffizientes Mehrfamilienhaus mit sehr großem Baugrundstück

????????? ??????????: 23138038

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 1.199.000 EUR • ??????????: ca. 279 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 3.058 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23138038	????? ???????	1.199.000 EUR
????????????	ca. 279 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	9		
????????????	3	?????????	?????????
????? ??????????????	2011	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ????????	???????????????????????? ??????	ca. 50 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	52.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	13.09.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

??????? ????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?? ????????



??????? ????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?? ????????



???????? ??????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?? ?????????



??????? ???????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?? ????????





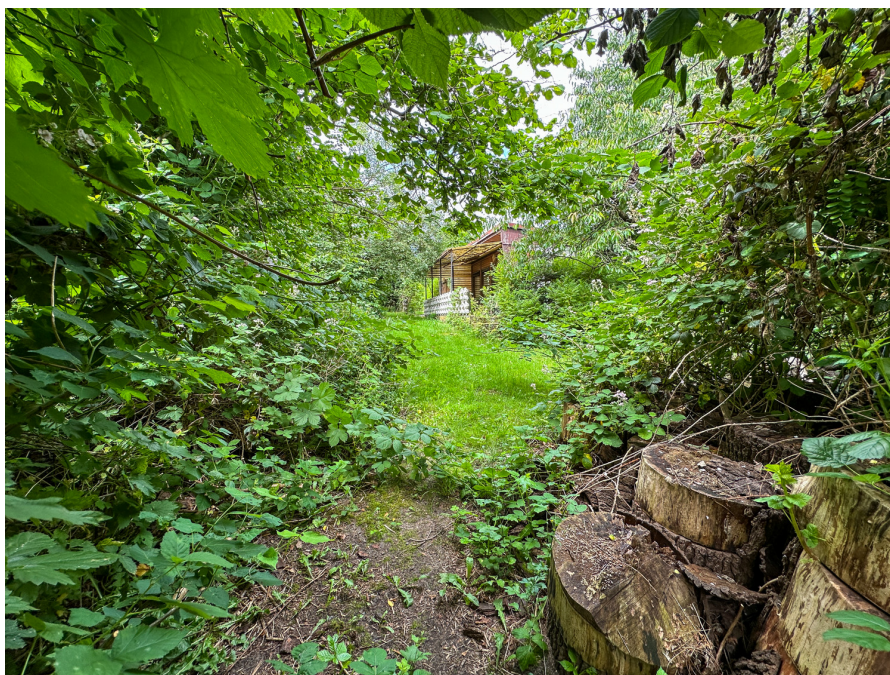
???????? ??????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?? ?????????



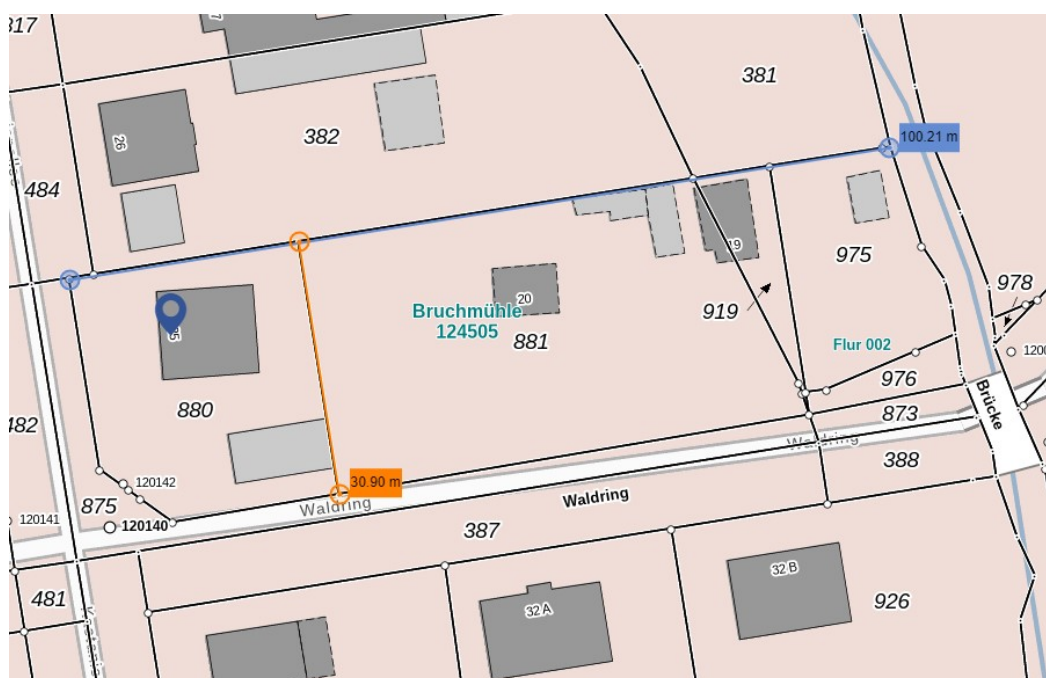
???????? ??????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?? ??????????



???????? ?????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?? ?????????



An advertisement for Von Poll Finance. The top part features the Von Poll Finance logo (VP in a dark blue square, followed by 'VON POLL FINANCE' in white text) on a dark blue background. Below the logo, several red spheres with white percentage signs (%) are shown, some in sharp focus and others blurred in the background. A hand is visible at the bottom left, holding one of the spheres. The bottom section of the advertisement has a dark blue background with white text: 'UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH - FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN' and 'JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN'. At the very bottom, the website 'vp-finance.de' is written in a small, light-colored font.

???????? ??????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ???????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein exklusives Mehrfamilienhaus in einem ausgezeichneten Zustand in Altlandsberg nahe Berlin, welches sich auf einem großen Baugrundstück befindet. Das Besondere an diesem Objekt ist, dass Sie sofort solide Mieteinnahmen erzielen, während Sie den restlichen Teil des Grundstücks in Ruhe weiter beplanen können. Auf den noch unbebauten ca. 2.217 m<sup>2</sup> großen Grundstück können sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser geplant werden - alle mit direktem Straßenzugang durch die Lage als Eckgrundstück. Das Grundstück ist bereits in weitere Flurstücke aufgeteilt, sodass auch eine direkte Veräußerung als Bauland möglich ist. Das im Jahr 2011 erbaute Gebäude umfasst drei Wohneinheiten und bietet zudem drei Garagenstellplätze mit Wallboxen. Mit einer Gesamtwohnfläche von 279 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Anwesen in einem äußerst gepflegten Zustand. Eine der Wohneinheiten steht aktuell leer, was dem neuen Eigentümer die Möglichkeit zur Selbstnutzung oder Vermietung bietet. Wenn alle drei Wohneinheiten vermietet werden, liegen die Nettomieteinnahmen bei mindestens 32.000 €/Jahr. - aktuelle Mieteinnahmen pro Garagenstellplatz = 60 €/Monat - mtl. Nettomieteinnahmen der aktuell vermieteten Wohneinheiten = 1.785,15 € Neben dem attraktiven Mehrfamilienhaus ist das Objekt in Altlandsberg äußerst vielversprechend für potenzielle Investoren. Die 3.058 m<sup>2</sup> des Grundstücks sind bereits in weitere Flurstücke aufgeteilt, was die Realisierung weiterer Bauvorhaben erweitert und nach §34 Nachbarschaftsbebauung ermöglicht. Dieses exklusive Mehrfamilienhaus bietet nicht nur eine solide Investitionsmöglichkeit, sondern auch die Option für zukünftige Bauvorhaben. Altlandsberg ist ein attraktiver Standort, der Ruhe und die Nähe zur Metropole Berlin vereint.

??????? ????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

???????????????? ???? ??????????

#### MEHRFAMILIENHAUS

- Grundstück ca. 841 m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- gedämmtes Dach
- Mauerwerksdämmung
- gepflasterte Einfahrt
- Kabel-TV
- Briefkastenanlage
- 3 massive Garagen inkl. 3 Wallboxen für Elektroautos
- ein Abstellabteil pro Wohneinheit
- gepflegtes Treppenhaus
- Solaranlage

#### Grundstück

- ca. 2.217 m<sup>2</sup> weiteres Bauland, mit Straßenzugang
- in mehreren Flurstücken
- Bauland nach §34 Nachbarschaftsbebauung
- Grundstücksbreite (straßenseitig): 100m
- Grundstückstiefe: 30 m
- vorhandene Abrissobjekte

??????? ???????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

??? ??? ??? ???????????

Altlandsberg liegt im Landkreis Märkisch-Oderland und ist Teil des Bundeslandes Brandenburg. Die Stadt befindet sich östlich von Berlin und zählt etwa 9515 Einwohner. Die umliegenden Gemeinden sind im Uhrzeigersinn von Norden aus betrachtet: Fredersdorf-Vogelsdorf, Neuenhagen bei Berlin, Hoppegarten, Rüdersdorf bei Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Woltersdorf und Schöneiche bei Berlin. Lage/Verkehr: Altlandsberg ist verkehrstechnisch gut angebunden und liegt östlich von Berlin. Die Stadt ist über die Bundesstraße B1 und die Autobahnen A10 und A12 erreichbar. Die Berliner Innenstadt liegt etwa 30 Kilometer entfernt, und der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in ungefähr 45 Autominuten erreichbar. Die S-Bahn-Stationen in Fredersdorf und Petershagen bieten Anschluss an das Berliner Verkehrsnetz. Schulen: In Altlandsberg gibt es mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule und einen Hort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten wie Strausberg und Fredersdorf-Vogelsdorf. Wirtschaft: Die Stadt beheimatet verschiedene Gewerbegebiete, die durch die gute Verkehrsanbindung attraktiv für Unternehmen sind. Einige größere Unternehmen haben sich hier angesiedelt, darunter Logistikzentren und Betriebe des Einzelhandels. Infrastruktur: Altlandsberg bietet eine gute Infrastruktur mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztlicher Versorgung. Die Innenstadt zeichnet sich durch eine vielfältige Auswahl an Geschäften und gastronomischen Einrichtungen aus. Der nahegelegene "Kaufpark Eiche" bietet zudem weitere Shoppingmöglichkeiten. Freizeit/Sport/Natur: Die Region um Altlandsberg bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Durch die Nähe zu Seen wie dem Straussee, dem Bötze-See und dem Eggersdorfer See sowie dem Erholungsgebiet Märkische Schweiz haben Bewohner und Besucher die Gelegenheit zum Wassersport, Wandern und Radfahren. Der Golfclub Strausberg lädt Golfliebhaber zu anspruchsvollen Runden auf einem 18-Loch-Meisterschaftsplatz ein. Altlandsberg ist somit eine lebendige Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Freizeitmöglichkeiten, die eine hohe Lebensqualität für ihre Bewohner bietet.



??????? ????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 52.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse  
ist B.

???????? ??????????: 23138038 - 15345 Altlandsberg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14 Barnim  
E-Mail: barnim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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