

Luckenwalde

# Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in Citylage von Luckenwalde

**CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE**



**PREZZO D'ACQUISTO: 600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103,4 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 416 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde**

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

**CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23206077-ANLAGE	Prezzo d'acquisto	600.000 EUR
Superficie netta	ca. 103,4 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Tipologia tetto	mansarda	Modernizzazione / Riquilificazione	2011
Anno di costruzione	1900	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 615 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.10.2030	Consumo finale di energia	126.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1850

CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà



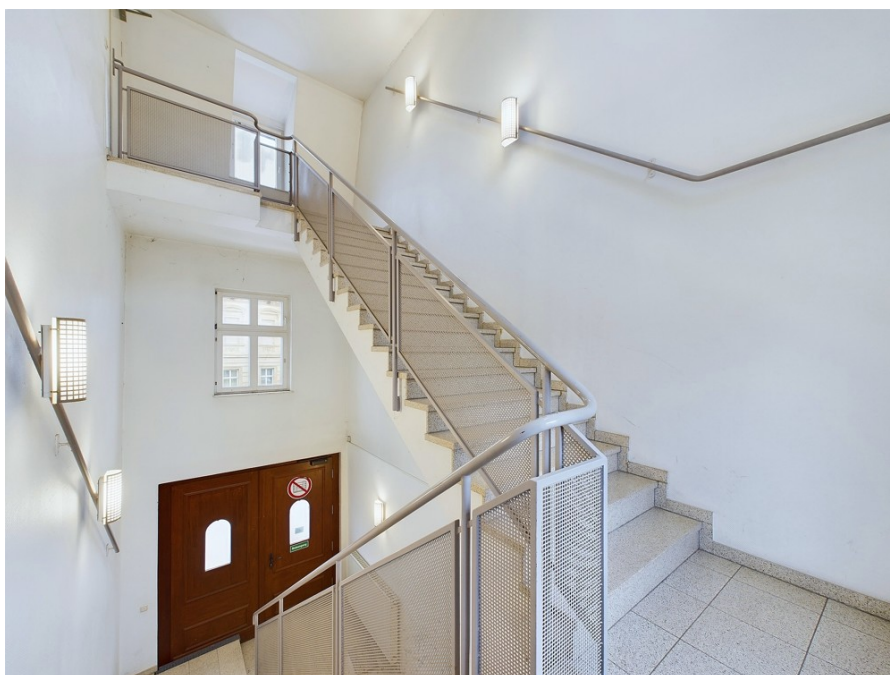
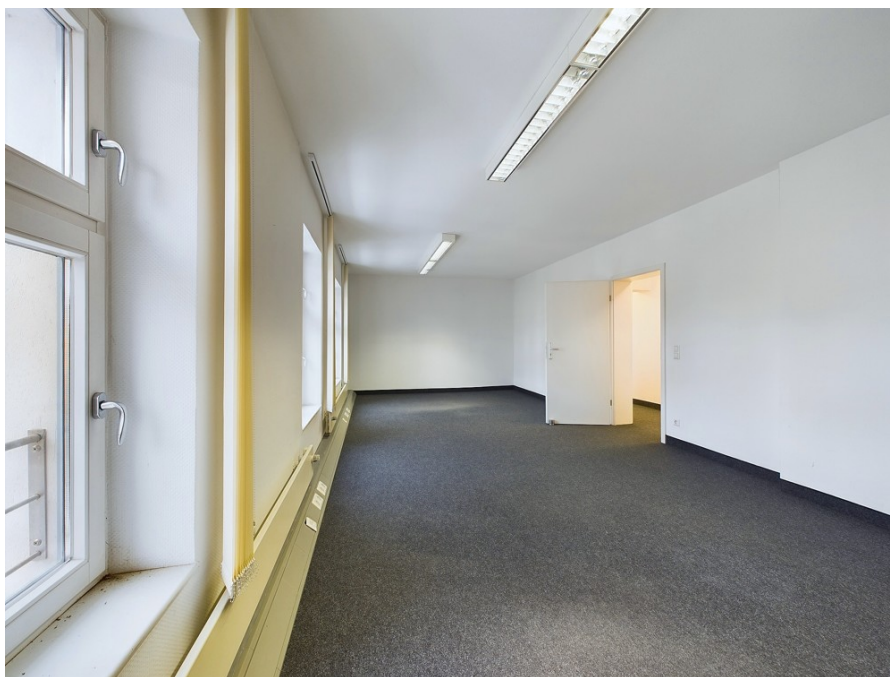
CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## 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: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde**

## Una prima impressione

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. 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



**CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde**

## Dettagli dei servizi

### 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

**CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde**

## Tutto sulla posizione

**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.

**CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23206077-ANLAGE - 14943 Luckenwalde

## Partner di contatto

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

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)