

Mittenwalde

# Einmalige Wohnanlage - gepflegtes Mehrfamilienhaus und Doppelhaus im Ortszentrum

Número da propriedade: 22206045-PORT

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREÇO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • ÁREA: ca. 382 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 2.546 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Numa vista geral

Número da propriedade	22206045-PORT	Preço de compra	1.500.000 EUR
Área	ca. 382 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	14	Modernização / Reciclagem	2021
Ano de construção	1900	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 6 x Garagem	Área útil	ca. 90 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	121.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.12.2024	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Uma primeira impressão

Verkauft wird eine voll vermietete und sehr gepflegte Wohnanlage, im Ortszentrum der Stadt Mittenwalde. Dieses Mehrfamilienhaus wurde um 1900 in massiver Bauweise errichtet und 1995-1996 umfassend saniert. Die Liegenschaft ist aktuell mit einem Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) und 6 Garagen bebaut. Vor dem Grundstück befindet sich eine befestigte Straße mit Parktaschen für Besucher und Anwohner, und ein idyllischer Dorfkern. Das ca. 2.546 m<sup>2</sup> große Grundstück ist voll erschlossen und bietet des weiteren für die Mieter und / oder Eigentümer 6 Garagenstellplätze und 6 weitere Stellplätze im freien. - aktuelle Mieteinnahmen pro Stellplatz im Freien = 15 € / Monat - aktuelle Mieteinnahmen pro Garagenstellplatz = 25 € - 30 € / Monat Neben der großzügig gepflasterten Einfahrt befindet sich ein gepflasterter Gehweg, der sowohl zu dem Eingang des Mehrfamilienhauses führt. mtl. Mieteinnahmen (IST): 3.990,00 € (inkl. der Stellplätze) jährl. Mieteinnahm (IST): 47.880,00 € (inkl. der Stellplätze) X-Fache (IST): 31,33 Rendite (IST): 3,19 % mtl. Mieteinnahmen (SOLL): 6.922,00 € (inkl. der Stellplätze) jährl. Mieteinnahmen (SOLL): 83.064,00 € (inkl. der Stellplätze) X-Fache (SOLL): 18,06 Rendite (SOLL): 5,53 % WICHTIG: Es handelt sich um eine diskrete Vermarktung. Die Immobilie kann zeitnah übernommen werden.

Número da propriedade: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Detalhes do equipamento

### MEHRFAMILIENHAUS / DOPPELHAUS:

- massive Bauweise
- gedämmtes Dach
- Mauerwerksdämmung
- gepflasterte Einfahrt
- Kabel-TV
- Briefkastenanlage
- 6 massive Garagen
- 6 gepflasterte PKW-Stellplätze
- ein Kellerabteil pro Wohneinheit
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Glasfaseranschluss liegt in der Straße
- gepflegtes Treppenhaus mit Marmor-Fußboden
- 2021 Dachgeschoss ausgebaut (zwei Wohneinheiten)

### SANIERUNGEN 1995-1996:

- Sanierung aller Wohneinheiten
- Erneuerung der Fassade
- Einbau einer Gas-Zentralheizung
- Erneuerung aller Trink- und Abwasserleitungen
- Erneuerung der kompletten Elektroleitungen
- Einbauküche in allen Wohneinheiten
- Elektroherde und Spülen in allen Wohneinheiten
- Errichtung von Kellerabteilen pro Wohneinheit
- Brunnen für Gartenbewässerung

Número da propriedade: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Tudo sobre a localização

**GEOGRAFIE:** Mittenwalde liegt im Landkreis Dahme-Spreewald und gehört in das Bundesland Brandenburg. Die Stadt Mittenwalde liegt vor der südöstlichen Stadtgrenze von Berlin und hat etwa 9515 Einwohner. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn von Norden beginnend, Schönefeld, Königs Wusterhausen, Bestensee, Groß Köris, Teupitz, Rangsdorf und Zossen. **LAGE / VERKEHR:** Die Gemeinde Mittenwalde liegt vor der südöstlichen Stadtgrenze von Berlin und ist von dort über die Bundesautobahnen 113 und 13 zu erreichen. Der Ort liegt im Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung. Die Berliner Stadtgrenze ist ca. 15 km entfernt, zum Berliner Stadtzentrum sind es etwa 30 km. Den Flughafen BER erreicht man in ca. 15 Autominuten. Die Tesla-Gigafactory in Grünheide ist in nur knapp 25 Minuten mit dem Auto zu erreichen. 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. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ca. 200 Meter vom Haus entfernt. Es pendeln mehrere Buslinien (726, 728, 729) zum sowohl zum Bahnhof Bestensee, als auch zum Bahnhof Königs Wusterhausen. Beide Bahnhöfe verfügen über einen Regionalbahn Anschluss, mit direkter und bequemer Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz. Der Bahnhof in Königs Wusterhausen, verfügt zusätzlich noch über einen S-Bahn Anschluss **SCHULEN:** Mittenwalde verfügt über zwei Kitas, eine Grundschule und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen (ca. 20 min. mit dem Bus). Schulen in Königs Wusterhausen: 7 Grundschulen, 3 Oberschulen, 1 Montessorie, 2 Gymnasien, 1 Oberstufenzentrum, Musikschule, Volkshochschule, Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte. **WIRTSCHAFT:** Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in Mittenwalde zwei große Gewerbegebiete angesiedelt. Die Discounter-Firma Aldi-Nord ist mit einer Regionalniederlassung betreibt dort ein großflächiges Zentrallager. Des Weiteren haben sich die Firma EDEKA mit einem großen Logistikzentrum und viele andere Gewerbetreibende hier niedergelassen. **INFRASTRUKTUR:** Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Ärzte sind in erreichbarer Nähe. Einige der Einkaufsmöglichkeiten und klein Gewerbe sind sogar Fußläufig erreichbar. Unweit von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches mit über 200 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten. **FREIZEIT / SPORT / NATUR:** Sowohl durch den Motzener See, als auch durch die umliegenden Seen, wie den Rangsdorfer See, den Mellensee, den Horstfelder See, den Wünsdorfer See und den Wasserskipark Zossen haben Sportfreunde ausgiebige Möglichkeiten zum Baden, Surfen, Paddeln, Wandern,

Radfahren, Reiten und Joggen. Der nahegelegene Motzener Golfclub lädt mit einer über 110 Hektar großen Fläche auf einem anspruchsvollen 18-Loch Meisterschaftsplatz und einem 9-Loch- Kurzplatz zum golfen ein.



Número da propriedade: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.12.2024. Endenergieverbrauch beträgt 121.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)