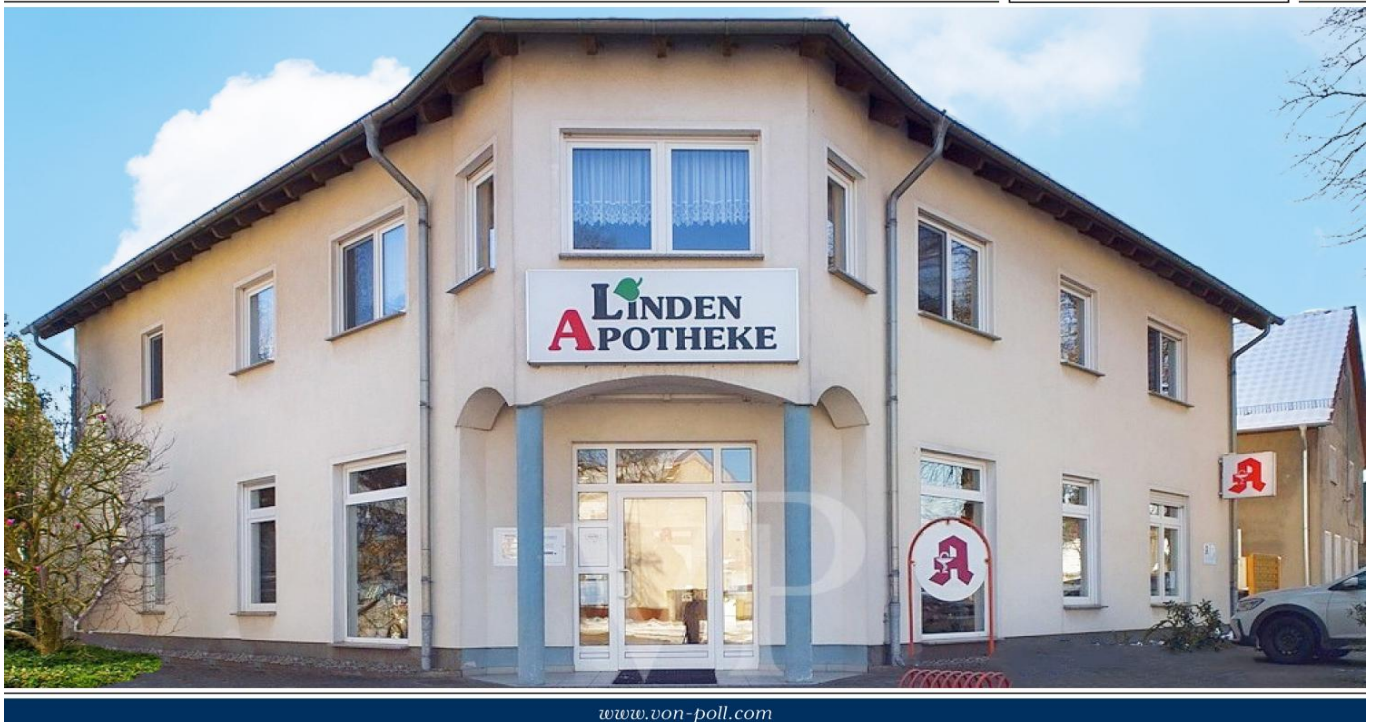


Briesen (Mark)

# Brutto-Rendite von 7 % - Kapitalanleger aufgepasst! Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage von Briesen (Mark)

Objektnummer: 25421004



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25421004                  |
| Wohnfläche   | ca. 282,3 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer       | 6.5                       |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1994                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 399.000 EUR                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                   |
| Nutzfläche            | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                   |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                   |

Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 139.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Die Immobilie



**Immobilien-  
bewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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



Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details der Immobilie.  
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: 033631 - 80 30 59

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

Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Ein erster Eindruck

KAPITALANLEGER AUFGEPASST - IST-Rendite von ca. 7 %

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Briesen (Mark). Diese Immobilie vereint Funktionalität und Flexibilität in einem ansprechenden Gesamtkonzept.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine gut etablierte Apotheke und im Obergeschoss eine großzügige und sonnige Wohnung mit 3,5 Zimmern und einem nach Süden ausgerichteten Balkon.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist dauerhaft vermietet und wird schon viele Jahre über eine zuverlässige Mieterschaft genutzt. Es eignet sich somit ideal für Investoren, die auf der Suche nach einer guten Kapitalanlage sind. Zur Gewerbeeinheit gehören 4 Außenstellplätze, die sich direkt vor der Apotheke befinden. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein sonniger Garten mit einer ca. 30 m<sup>2</sup> großen Doppelgarage, die mind. 2 PKW-Plätze im Innenbereich bietet. Der Garten ist komplett eingefriedet und es gibt ein zusätzliches Einfahrtstor zur Hauptstraße. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen separaten Zugang hinter dem Haus.

Im Dachgeschoss der Immobilie besteht weiteres Ausbaupotential (ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Aktuell ist der Zugang über eine ausklappbare Raumspartreppe möglich. Die Heizungsanlage befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss und versorgt von hier aus beide Einheiten (Wohnung und Apotheke).

Die Mieter haben großes Interesse weiter in ihrer Wohnung zu verbleiben. Somit sind die Verkäufer auf der Suche nach einem Kapitalanleger. Hierzu finden Sie eine Aufstellung der jetzigen Rendite und der Möglichkeiten.

IST-Netto-Miete Apotheke: 1.700€ x 12 = 20.400€

IST-Netto-Miete OG-Wohnung: 600€ x 12 = 7.200€ (Soll: 8.640)

IST-Netto-Miete GESAMT: 27.600€ p.a.

Faktor: 14,46 und Rendite: 6,9 %

SOLL-Netto Miete: 29.040€ p.a.

SOLL-Brutto: Faktor: 13,73 = SOLL-Brutto-Rendite: 7,28 %

Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Ausstattung und Details

### HAUS ALLGEMEIN:

- Massive Bauweise mit Bisotherm wärmeisolierenden Steinen
- Fassade: Mineralischer Reibputz
- Trennwände im Innenbereich SKL 24 cm
- Decke zum Obergeschoss aus Stahlbeton B 25
- Böden EG: Industrie-Estrich, darauf Fliesen und Teppichboden
- Böden OG: Estrich, darauf Buchen-Parkett, Fliesen, Teppich und PVC-Belag
- Dachhaut: Beton-Ziegel
- Fenster: 2-fach verglast Kunststoff-Iso-Verglasung
- Innentüren: Holzkonstruktion-Esche Weiß, furnierte Türblätter
- Heizung von 1994: Gebläse-Gas-Kesseltherme, raumluftunabhängig (24 kW)
- Es liegen zwei Bedarfs-Energieausweise vor.
- 1. Wohngebäude = Energiebedarf 139,6 kWh/(m².a)
- 2. Gewerbe = Energiebedarf Wärme 247 kWh/(m².a) Strom: 11 kWh/(m².a)

### ERDGESCHOSS APOTHEKE:

- Böden: Industrieestrich, darauf Fliesen im Kundenbereich
- Teppichboden in den Arbeitsräumen der Mitarbeiter
- Raumaufteilung nach den Bedürfnissen des Gewerbes
- Personal-WC mit Fenster
- Durchgangstür zum hinteren Treppenhaus (derzeit geschlossen)

### WOHNUNG IM OBERGESCHOSS:

- Helle Räume, alle tagesbelichtet
- Buchen-Parkettböden und Fliesen in den Bädern
- Schlafzimmer mit Teppichboden versehen
- Masterbad mit Wanne, Dusche, Bidet und Waschtischanlage
- Gäste-Bad mit Dusche und Fenster
- Großer Hauswirtschaftsraum mit Fenster
- Fensterbänke: Marmor
- Sonnige Küche mit Süd-Balkon
- Einbauküche -> Eigentum des Mieters
- Gartennutzung durch Mieter
- Garagennutzung durch Mieter



Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Alles zum Standort

### LAGE UND VERKEHR:

Briesen liegt an der Landesstraße L 38 von Fürstenwalde nach Treplin (Bundesstraße 5). Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Briesen an der A 12.

Der Bahnhof Briesen (Mark) an der Bahnlinie Berlin–Frankfurt (Oder) wird von der Regionalexpresslinie RE 1 Magdeburg–Berlin–Frankfurt (Oder) bedient. Diese Regionalbahn hält stündlich in Briesen. Der Bahnhof ist in 5 Minuten fußläufig von der Immobilie entfernt.

Der Flughafen BER ist in ca. 35 Autominuten zu erreichen und die Tesla-GIGA-Factory in ca. 30 Autominuten.

### INFRASTRUKTUR:

Ein Kindergarten, Hort, Grundschule, Oberschule, Ärztehaus, Apotheke, Sparkasse, Post, Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten und ein Gemeindezentrum mit Heimatmuseum sorgen für ein attraktives Leben im Ort.

### NATUR UND FREIZEIT:

Südöstlich von Briesen, etwa vier Kilometer vom Ortsausgang entfernt, liegt die Schleuse Kersdorf. 1888 erbaut, verbindet sie die Spree in Richtung Berlin mit dem Oder-Spree-Kanal, einer wichtigen Ader zu den Binnenwasserstraßen Osteuropas.

Darüber hinaus sorgen die umgebenden Wälder und Gewässer für optimale Lebens- und Freizeitbedingungen für die Anwohner des Ortes. Etliche Rad- (z. B. Spreeradweg) und Wanderwege verbinden das Land zwischen Oder und Spree. Die seen- und walddreiche Umgebung ist und bleibt eine reizvolle Naturlandschaft und mit der Kersdorfer Schleuse und dem Oder-Spree-Kanal ein beliebter Anziehungspunkt für Touristen, egal ob Angler, Radurlauber oder Wassersportliebhaber.

Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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.

#### 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.



Objektnummer: 25421004 - 15518 Briesen (Mark)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow

Tel.: +49 33631 - 80 30 59

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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