Briesen (Mark)

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

CODE DU BIEN: 25421004-KAP

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 282,3 m^2 • **PIÈCES:** 6.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 700 m^2

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25421004-KAP
Surface habitable	ca. 282,3 m²
Pièces	6.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 180 m²
Espace commercial	ca. 142 m²
Espace locatif	ca. 282 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	139.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

La propriété

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

La propriété

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

La propriété

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

La propriété

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

La propriété

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

La propriété

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

La propriété

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

La propriété

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

Une première impression

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 m² 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 m² 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 %

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

Détails des commodités

HAUS ALLGEMEIN:
- Massive Bauweise mit Bisotherm wärmeisolierenden Steinen
- Fassade: Mineralischer Reibeputz
- 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

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

Tout sur l'emplacement

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 waldreiche 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.

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 139.60 kwh/(m²*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 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. 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. 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.

CODE DU BIEN: 25421004-KAP - 15518 Briesen (Mark)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com