

Mittenwalde

# Einmalige Wohnanlage - gepflegtes Mehrfamilienhaus und Doppelhaus im Ortszentrum

Objektnummer: 22206045-PORT

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 382 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2.546 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

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

Objektnummer: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 22206045-PORT             |
| Wohnfläche    | ca. 382 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 14                        |
| Baujahr       | 1900                      |
| Stellplatz    | 6 x Freiplatz, 6 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.500.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 90 m²                                                                 |

Objektnummer: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 23.12.2024     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | VERBRAUCH      |
| Endenergieverbrauch     | 121.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Ausstattung und Details

### 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

Objektnummer: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Alles zum Standort

**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.



Objektnummer: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 22206045-PORT - 15749 Mittenwalde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)