

## Objektdatenblatt

Objekte Alte Dorfstr. 3.-5. & 7.-9. & 11., 17349 Lindetal-Ballin

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte / MV

Objektart:	3 MFH mit 17 WE
Wohnfläche:	1.185,27 m <sup>2</sup>
Grundstücke:	4.464 m <sup>2</sup>
Flurstücke:	2 / 131; 2 / 132; 2 / 133
Grundbuch von:	Lindetal, Blatt 20003
Amtsgericht:	Neubrandenburg
Baujahr:	1965
Unterkellert:	Voll
Heizungsart:	Öl-Zentral
Fenster:	Kunststoff – ISO Fenster
Bauweise:	Massiv, kein Plattenbau
Parkplätze:	ausreichend am Objekt vorhanden
Energieausweis:	noch nicht vorhanden
Modernisierung:	vom Verkäufer geplant mit Ziel: KfW-70
PV-Anlage:	eine Dach-PV-Anlage ist vom Erwerber geplant. Die Dachfläche soll aber an einen Investor verpachtet werden.
Nettosollmiete:	7.658,26 € p. M. (derzeitige Netto-Miete plus Neuvermietung von 6 WE und Mieterhöhung von 2,00 €/m <sup>2</sup> WF für Modernisierung gem. § 559 Abs. 3 a BGB. <b>Netto-Sollmiete ab Fertigstellung 91.899,13 € p. a.</b>
BHKW:	Durch den Betrieb eines BHKW wird sowohl Strom als auch Wärme erzeugt. Die an die Mieter gelieferte Wärme wird diesen im Rahmen der Heizkostenabrechnung in Rechnung gestellt und der Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Laut Wirtschaftlichkeitsberechnung wird ein jährlicher Überschuss von mind. 20.051 € erwirtschaftet.
Gesamteinnahmen:	<b>111.950,13 € p. a. nach Fertigstellung</b>

Leerstand:	6 WE (diese können nach Modernisierung der WE für 4,50 €/m <sup>2</sup> WF neu vermietet werden plus 2,00 €/m <sup>2</sup> WF Zuschlag für die energetische Modernisierung.)
Kaufpreis:	<b>690.000,00 €</b> im jetzigen Zustand incl. Modernisierung und Vermietung der 6 Leerstandswohnungen
Rendite auf KP:	<b>9,18 % p. a.</b> (bezogen auf die bezogen auf die NJM von 63.407,04 € incl. Neuvermietung der 6 leeren WE).
KfW-Zuschuss:	zwischen 30 + 35 % (basierend auf den energetischen Modernisierungskosten; von der KfW bewilligt wurden insgesamt bis zu 666.000 € incl. Fachberatung)
USt.-Rückerstattung:	25.282,35 € (für BHKW)
Nettoinvestition:	<b>1.000.000,00 € abzgl. der KfW-Zuschüsse</b>
Rendite auf KP:	<b>8,35 % p. a. nach Mietanpassungen und energetischer Modernisierung (NJM: 111.950,13 €)</b>
Lage des Objektes:	Das Objekt liegt 16 Kilometer südöstlich vom Oberzentrum <u>Neubrandenburg</u> im Kreis Mecklenburgische Seenplatte. Ballin ist ein Ortsteil von Lindetal. Zur <u>Gemarkung Ballin</u> zählt eine Fläche von 809 Hektar. Ballin wurde 1306 erstmals genannt (Ort des <i>Bala</i> ). Die Objekte wurden im Jahr 2021 mit Glasfaserkabel ausgestattet.

Bislang durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen (1998-2000):

- Dächer decken
- Fenster/ Türen erneuert
- Briefkastenanlage neu
- Eingangsüberdachung neu
- Fliesen: Bad (Wand/ Boden), Küche (Fliesenspiegel)
- Elektro neu incl. Hausanschluss
- Heizung, Warmwasser neu
- Maler, Bodenbeläge (Fassade, Hausflure)
- Dämmung Kellerdecken
- Kachelöfen entfernt.

Energetische Modernisierung in 2023/24:

Häuser Nr. 3 - 5 - KfW 85

Häuser Nr. 7 - 9 - KfW 70

Haus Nr. 11      KfW 85

Die Modernisierungsleistungen wurden in der beigefügten Kostenaufstellung geschätzt.

Teilung nach WEG:      Für jedes der 3 MFH liegt eine AB vor.

Haus Nr. 3-5:      6 ETW

Haus-Nr. 7-9:      7 ETW

Haus-Nr. 11:      4 ETW