

# Exposé für Renditeobjekt

Traumhafte **barrierefreie** Zweizimmerwohnung mit Balkon (inkl. 360 Grad-Ansicht)



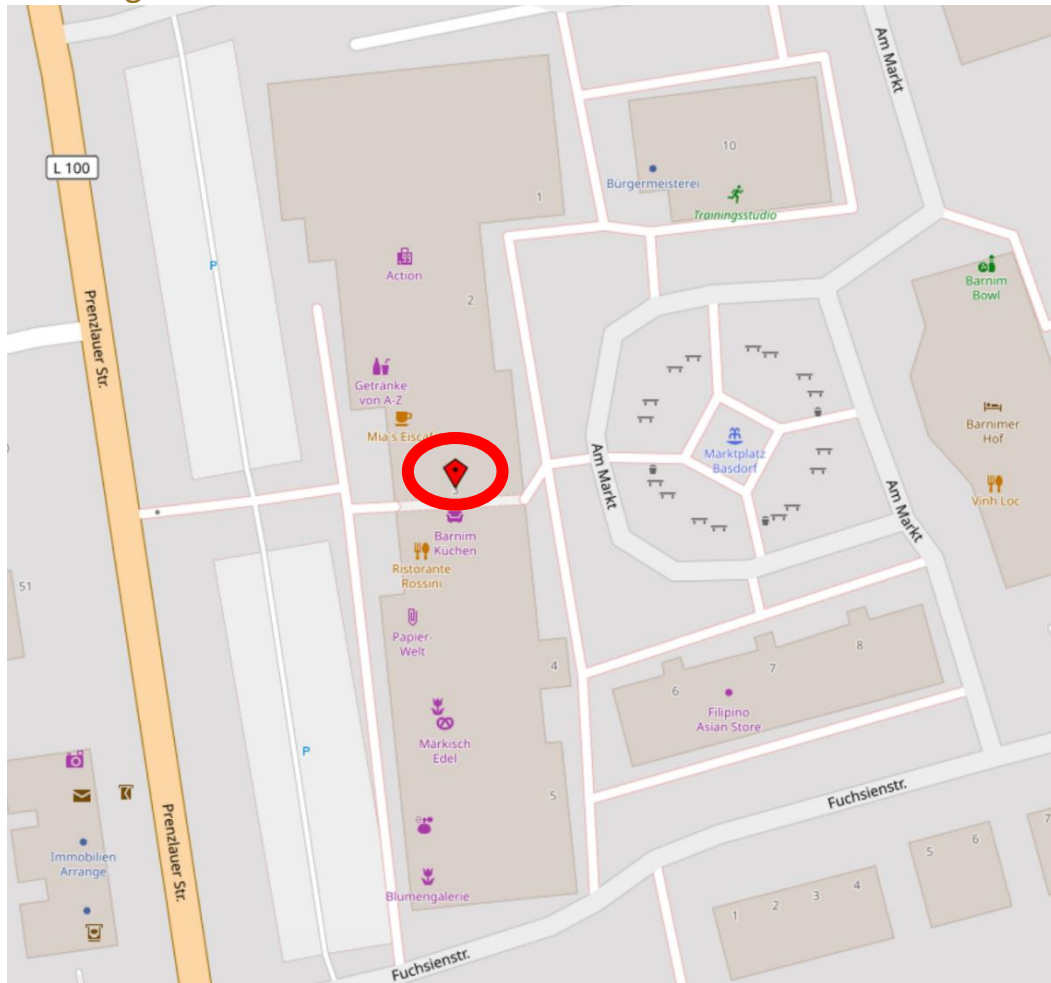
Adresse: Am Markt 3, 16348 Wandlitz

|                  |  |
|------------------|--|
| Wohnfläche       | Ca. 52,4 m <sup>2</sup>                                    |
| Nutzfläche       | Ca. 52,4 m <sup>2</sup>                                    |
| Zimmer           | 2  |
| Grundstücksgröße | 41,93/1000 von 1.536 m <sup>2</sup> = 64,40 m <sup>2</sup> |
| Baujahr          | 1997   |

**Kaufpreis: 169.000€ (provisionsfrei, von privat)**

## Lage

### Mikrolage



### Entfernungen

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Supermarkt</b>                        | Ca. 250 m                           |
| <b>Schule (Grundschule/Gesamtschule)</b> | Ca. 350 m                           |
| <b>Kindergarten/KiTa</b>                 | Ca. 100 m                           |
| <b>Ärztliche Versorgung</b>              | ab 50 m                             |
| <b>Bushaltestelle</b>                    | Ca. 280 m                           |
| <b>Autobahn</b>                          | Ca. 10 km (jeweils zur A10 und A11) |
| <b>Bahnhof (Regionalbahn)</b>            | Ca. 450 m                           |

## Lagebeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Renditeobjekt, das sich in der charmanten Gemeinde Basdorf befindet. Diese einzigartige vermietete Immobilie liegt direkt am bezaubernden Marktplatz und bietet gleichzeitig eine ruhige und idyllische Umgebung.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind alle in einem äußerst bequemen Radius von maximal 450 Metern erreichbar. Dies bedeutet, dass alles, was Sie und Ihre Mieter benötigen, in unmittelbarer Nähe liegt, was den Komfort des täglichen Lebens erheblich steigert.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu Berlin, der aufregenden deutschen Hauptstadt. Sie sind nur 10 Kilometer von der Autobahn entfernt, was bedeutet, dass Sie sich im Handumdrehen in das pulsierende Stadtleben von Berlin stürzen können. Ob Sie pendeln oder einfach nur die vielfältigen Angebote der Großstadt genießen möchten, diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Ausgangslage.

Neben ihrer strategisch günstigen Lage besticht diese Immobilie durch die tollen Geschäfte direkt im Objekt.

Dieses Renditeobjekt ist nicht nur eine Investition, sondern auch eine Gelegenheit, inmitten einer blühenden Gemeinschaft zu leben und die Vorzüge einer erstklassigen Lage zu genießen. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr Portfolio mit dieser exklusiven Immobilie zu erweitern.

Für weitere Informationen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen bei diesem aufregenden Schritt zu helfen.

## Objektbeschreibung

---

Willkommen in Ihrer exklusiven Zweiraumwohnung, die nicht nur durch ihre herausragende Lage, sondern auch durch ihre beeindruckenden Annehmlichkeiten besticht. Diese barrierefreie Wohnung bietet Komfort auf höchstem Niveau und ist perfekt für anspruchsvolle Käufer.

### **\*\*Hervorragende Merkmale: \*\***

- **Barrierefreiheit:** Diese Wohnung wurde sorgfältig gestaltet, um Menschen mit besonderen Bedürfnissen gerecht zu werden inkl. **Fahrstuhl**. Sie ist komplett barrierefrei, was bedeutet, dass jeder problemlos Zugang und Bewegungsfreiheit genießen kann.
  
- **Großer, gemütlicher Balkon:** Genießen Sie die frische Luft und entspannen Sie sich auf Ihrem geräumigen Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für Ihre Blumen/Bepflanzung und gemütliche Stunden im Freien.
  
- **Entspannung pur:** Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, die perfekt für entspannende Bäder nach einem langen Tag geeignet ist.
  
- **Großer Abstellraum:** Diese Wohnung verfügt über einen großzügigen Abstellraum, der sich direkt neben der Wohnung befindet. Hier können Sie Ihre persönlichen Gegenstände sicher aufbewahren. Dieser Raum dient gleichzeitig als praktischer Kellerersatz, wobei Sie quasi nicht die Wohnung verlassen oder gar durch dunkle Gassen hindurchgehen müssen.
  
- **Tolle Nachbarschaft und Hausverwaltung:** In dieser Wohnanlage finden Sie nicht nur eine großartige Wohnung, sondern auch fantastische Nachbarn. Die Gemeinschaft hier ist freundlich und unterstützend, was das Wohnen noch angenehmer macht. Außerdem hat die Hausverwaltung immer ein offenes Ohr für Ihre Probleme und versucht diese schnellstmöglich zu beseitigen.
  
- **Wöchentliche Reinigung:** Ein weiteres großartiges Feature ist der wöchentliche Reinigungsservice. Sie müssen sich keine Gedanken über lästige Putzarbeiten des Treppenflures oder des Fahrstuhles machen – alles wird für Sie erledigt.

### **Link zur virtuellen Tour:**

<https://viewer.360tour.io/7564c7ca-82f2-4fba-8b6d-502fd1c5da51>

## Daten im Überblick

### Eckdaten

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Objektart</b>                | Eigentumswohnung           |
| <b>Adresse</b>                  | Am Markt 3, 16348 Wandlitz |
| <b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b> | Basdorf                    |

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>            | 169.000€                        |
| <b>Provision</b>            | Provisionsfrei, von privat, ... |
| <b>Verfügbar ab</b>         | Herbst 2024 (nächstes Jahr)     |
| <b>Aktuelle Nutzung</b>     | Vermietet                       |
| <b>Nutzung bei Übergabe</b> | Vermietet                       |

### Flächen & Zimmer

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Wohnfläche</b>               | Ca. 52,4 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Nutzfläche</b>               | Ca. 52,4 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Grundstücksgröße</b>         | 41,93/1000 von 1.536 m <sup>2</sup> = 64,40 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>            | 2  |
| <b>davon Schlafzimmer</b>       | 1  |
| <b>davon Wohnen/Wohnzimmer</b>  | 1  |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>        | 1  |
| <b>Anzahl zus. Abstellräume</b> | 1  |

### Bauweise

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Baujahr</b>                       | 1997                   |
| <b>Bauweise</b>                      | Massiv                 |
| <b>Dachform</b>                      | Satteldach             |
| <b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b> | 2,40 m                 |
| <b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>  | 3                      |
| <b>Anzahl Wohneinheiten</b>          | 1                      |
| <b>Keller</b>                        | Nein, nur Abstellräume |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>            | keine                  |
| <b>Elektroinstallation</b>           | 3-adrig                |
| <b>FI-Schalter</b>                   | Vorhanden              |

### Heizung

|                        |            |
|------------------------|------------|
| <b>Baujahr Heizung</b> | 1997       |
| <b>Befuerung</b>       | Gas        |
| <b>Heizungsart</b>     | Heizkörper |

### Internet & Fernsehen

|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Internetgeschwindigkeit</b> | Max. 250 MBit/s               |
| <b>Internetanbieter</b>        | Alle gängigen Telefonanbieter |
| <b>Fernsehanschluss</b>        | Kabel                         |

## Flurstück & Grundbuch

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>                              | 729/4 und 739/4 |
| <b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>   | 2682 von Bernau |
| <b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>              | Nein            |
| <b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b> | Nein            |

## Teilungserklärung

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <b>Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung inkl. Ergänzungserklärungen</b> | Wird nachgereicht                    |
| <b>Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung</b>                       | 41,93 von 1.000 Miteigentumsanteilen |

## Mieteinnahmen

|  |  |
|--|--|
| <b>Mieteinnahmen kalt / Jahr</b>       | 6.611 € - Staffelmietvertrag – jährliche Steigerung um 2% (aktuell bei 10,50 €/m <sup>2</sup> , daher großes Steigerungspotential vorhanden) |
| <b>Nebenkostenvorauszahlung / Jahr</b> | 2.000 €  |
| <b>Mieteinnahmen warm / Jahr</b>       | 8.811 €  |
| <b>Vermietet seit</b>                  | 01.11.2019   |
| <b>Vermietet bis</b>                   | Unbefristet  |

## Hausgeld- & Nebenkostenaufstellung

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Hausgeld inkl. sonstiger Nebenkosten gesamt/Monat</b>        | Ca. 275 €    |
| <b>Aktuelle Instandhaltungsrücklagenhöhe (Hausgemeinschaft)</b> | Ca. 25.000 € |
| <b>Geplante Sonderumlagen</b>                                   | keine        |

## Energieausweis

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <b>Energieausweis-Art</b>                       | Verbrauchsausweis – siehe unten |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>                | 27.08.2030                      |
| <b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>             | 68 kWh/(m <sup>2</sup> *a)      |
| <b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b> | B                               |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b>               | Gas                             |



## Investitionskostenrechnung

|   |                         | je m <sup>2</sup> |
|---|-------------------------|-------------------|
| Kaufpreis (je m <sup>2</sup> ca. 3.225 €) | 169.000 €               | } 3.499 €         |
| Grunderwerbsteuer (6,5%)                  | 10.985 €                |                   |
| Notar+Grundbucheinträge (ca. 2%)          | 3.380 €                 |                   |
| <b><u>Gesamtinvestitionskosten</u></b>    | <b><u>183.365 €</u></b> |                   |



## beispielhafte Finanzierungsstruktur

|                                     |                         | Kredit<br>je m <sup>2</sup> | Marktpreis<br>je m <sup>2</sup> | Loan to Value<br>(LTV) |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b><u>Gesamtkapitalbedarf</u></b>   | <b><u>183.365 €</u></b> |                             | 3.225 €                         | <b>0%</b>              |
| Eigenkapital (80% Beleihung)        | 36.673 €                |                             |                                 |                        |
| Bankdarlehen (erstrangig besichert) | 146.692 €               | 2.799 €                     | 3.225 €                         | <b>86 %</b>            |



## Rentabilitätsberechnung

### CashFlow pro Monat (im ersten Monat)

|   |       |                          |
|---|-------|--------------------------|
| Mieteinnahmen (durch Staffelmiete jährlich um 2% steigend)                |       | 550,00 €                 |
| Zinsen des Bankdarlehens (durch Tilgung monatlich abnehmend)              | 3,50% | - 427,00 €               |
| Tilgung des Bankdarlehens (steigt zu gleichen Teilen wie Zinsen abnehmen) | 1,00% | - 146,00 €               |
| Zahlung Hausgeld  |       | - 275,00 €               |
| <b><u>Vorläufiger CashFlow</u></b>  |       | <b><u>- 298,00 €</u></b> |

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
| Abschreibung (2 % auf ca. 90% des Kaufpreises – 10% Grundstück o. AfA) |  | -285,00 €               |
| Steuerersparnis (Spitzensteuersatz von 42% inkl. Soli)                 |  | 193,00 €                |
| <b><u>Endgültiger CashFlow</u></b>                                     |  | <b><u>- 92,00 €</u></b> |

### Vermögenszuwachs (ohne Wertsteigerung)

|  |                     |
|--|---------------------|
| pro Monat (Tilgung ./ CashFlow)            | 54,00 €             |
| pro Jahr (Tilgung ./ CashFlow)             | 648,00 €            |
| <b><u>Eigenkapitalrendite pro Jahr</u></b> | <b><u>1,77%</u></b> |

### Vermögenszuwachs im ersten Jahr mit 5% Wertsteigerung

(laut statista.com in den letzten 10 Jahren im Schnitt 7% jährliche Steigerung)

|   |                      |
|---|----------------------|
| pro Monat (Tilgung ./ CashFlow)   | 54,00 €              |
| pro Jahr (Tilgung ./ CashFlow)  | 648,00 €             |
| <b><u>Eigenkapitalrendite pro Jahr (im ersten Jahr Steigerung um 8.450 €)</u></b> | <b><u>24,81%</u></b> |