

SANIERTES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM HERZEN HOHEN NEUENDORFS

16540 Hohen Neuendorf | Brandenburg



ANGEBOTSNUMMER
MFH.KMS.6

GRUNDSTÜCK
661 m²

WOHNFLÄCHE
313 m²

GEWERBEFLÄCHE
183.80 m²

KAUFPREIS
1.300.000 EUR

NUTZFLÄCHE
497 m²

PROVISIONSHÖHE
INKL. GESETZL. MWST.
7.14 %

FAKTOR
22,00

BETRIEBSKOSTEN
2357,80 EUR

MIETEINNAHMEN / JAHR
59090,40 EUR

STELLPLÄTZE
Sowohl Carport als auch
mehrere Außenstellplätze
vorhanden

**IMMO
KULT**

Ansprechpartner Marc Zellner | Telefon +49 (0) 157-77 33 31 68 | Mail info@immo-kult.de

www.immo-kult.de

OBJEKTbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahre 1994 vollständig saniert und mit einem massiven Anbau versehen. Insgesamt verfügt das Objekt über 6 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten ohne Leerstand.

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich zudem auch ein Carport mit bis zu 3 Stellplätzen, sowie im vorderen Bereich mit einem Außenstellplatz.

AUSSTATTUNG

Das Objekt verfügt über einen sehr guten Mix aus Ein- und Zwei-Raumwohnungen, sowie Büro- und Praxisräumen bei einer sehr guten Lage und Anbindung an das Zentrum von Hohen Neuendorf.

Neben Einbauküchen, neuen Bädern sowie Bodenbeläge wurde zu jeder Zeit in das Objekt kontinuierlich investiert:

- Fassadensanierung zwischen 2017-2021
- 3 Wohnungen modernisiert 2021
- Gewerbeflächen 2020-2022
- Umwandlung Gewerbe in Wohnung 2022
- Treppenhaus 2023

Was spricht weiterhin für das Objekt:

- Neben dem sehr guten Zustand sind kurzfristig weitere Mietpotentiale umsetzbar.
- Steigender Wohnungsbedarf mit Anfragen auf 1-2 Zimmerwohnungen.
- kein Investitionsrückstau

OBJEKTTYP:
Wohn-/ Geschäftshaus

X-FACHE MIETE:
22.00

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA.:
661.00 m²

GEWERBEFLÄCHE CA.:
183.80 m²

NUTZFLÄCHE CA.:
497.00 m²

BAUJAHR:
1994

OBJEKTZUSTAND:
Saniert

AUSSTATTUNGSQUALITÄT:
Normal

ENERGIETRÄGER:
Gas

HEIZUNGSART:
Zentralheizung

FUSSWEG ÖPNV:
2.00 min

FAHRZEIT HBF:
2.00 min

FAHRZEIT BAB:
5.00 min

FAHRZEIT FLUGHAFEN:
45.00 min

VERFÜGBAR AB:
Nach Rücksprache

OBJEKT-UMGEBUNG



LAGE

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage zu allen Einkaufsmöglichkeiten in Hohen Neuendorf sowie fußläufig zur S-Bahn. Die äußerst gute Anbindung sowie trotzdem wohnliche Ruhe bilden einen guten Mix.

OBJEKTFOTOS





Ansprechpartner Marc Zellner | **Telefon** +49 (0) 157-77 33 31 68 | **Mail** info@immo-kult.de

www.immo-kult.de

AGB VERKAUF

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung von Immobilien.

1. ImmoKult GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.

2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) an uns folgende Provisionen zu zahlen:

2.1 Beim Verkauf von:

- Grundstücken
- Zwei- oder Mehrfamilienhäusern
- Zins- oder Miethäusern
- Wohn- und Geschäftshäusern
- Gewerbeobjekte und Wohnunspakete

Der Käufer entrichtet an den Makler eine Verkäuferprovision in Höhe von 7,14 % inkl. der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %. Dieser Courtageanspruch entsteht mit Abschluss des Kaufvertrages mit dem vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Die Provision errechnet sich aus dem gesamten Kaufpreis. Die Provisionsforderung des Maklers wird mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.

2.2 Beim Verkauf von:

- Einfamilienhäusern
- Wohnungen

Der Käufer entrichtet an den Makler eine Verkäuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %. Dieser Courtageanspruch entsteht mit Abschluss des Kaufvertrages mit dem vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Die Provision errechnet sich aus dem gesamten Kaufpreis. Die Provisionsforderung des Maklers wird mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.

3. Ist dem Käufer die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Käufer zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.

4. Sämtliche Angebots- und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Käufer bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2.1 und 2.2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.



5. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Käufer getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.

6. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung.

7. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Käufer ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.

8. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.

10. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

