

Dachgeschosswohnung in Borkwalde

**sofort einziehen - Wohnung mit Balkon
und EBK in ruhigem Umfeld**

Stein & Co. GmbH



Objekt-Nr. 9017#mn65kw

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **160.000 €**

Ansprechpartner:

Bernd Raeuber

Telefon: 03327 732900

Mobil: 0171 8717200

Birkenstraße 105

14822 Borkwalde

Brandenburg

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	53,46 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	329 €	Etage	3. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung



Stein & Co. GmbH

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie ist eine charmante Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 53,46 m². Das Gebäude wurde im Jahr 1995 erbaut und erstreckt sich über drei Etagen. Die Wohnung befindet sich auf der dritten Etage und verfügt über einen Balkon. Die Heizung erfolgt zentral, der Keller ist vorhanden und der Zustand des Gebäudes ist gepflegt.

Die Wohnung umfasst insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet, mit genügend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne.

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung sind unter anderem die energiesparende Energieeffizienzklasse C und der vorhandene Balkon, auf dem sich an warmen Tagen entspannte Stunden verbringen lassen. Insgesamt präsentiert sich die Dachgeschosswohnung als ideales Zuhause für Singles oder Paare, die eine gemütliche und gut gepflegte Immobilie suchen.

Ausstattung

- Wohnzimmer mit offener Küche und Einbauküche
- Balkon
- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne, Bodeneinlauf und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Mieterkeller mit Stromversorgung (Licht und Steckdose)
- Gemeinschaftskeller Fahrradkeller
- Gemeinschaftskeller Trockenraum
- PKW Stellplätze auf den Parkplätzen der Wohnungseigentümergeinschaft

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Selbstnutzer können sofort einziehen. Für Investoren suchen wir sehr gern einen neuen Mieter und bieten die Mietverwaltung an.

Die Firma Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH ist seit über 20 Jahren bestellter Verwalter dieser Wohnungseigentümergeinschaft. Zusätzlich sind wir mit der Sondereigentumsverwaltung für diese Wohnung beauftragt.

Es gibt keine Rechtsstreitigkeiten in dieser WEG, keinen Erhaltungsrückstau, alle notwendigen Arbeiten werden zeitnah ausgeführt. Die Zuführungen zur Erhaltungsrücklage erfolgen kontinuierlich ohne Rückstände.

Detaillierte Informationen zur Eigentumswohnanlage, Miteigentumsanteilen, Hausgeldzahlungen, Erhaltungsrücklage entnehmen Sie bitte der beigelegten Aufstellung.

Keine Käuferprovision für Kaufende bei Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH.

Die Urheberrechte dieser Veröffentlichung liegen bei der Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH.

Weiterveröffentlichung nur mit Zustimmung der Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH.

Lage

Der Ort Borkwalde liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark, inmitten eines ausgedehnten Waldgebietes.

Borkwalde ist ca. 49 km Luftlinie von Berlin entfernt.

Durch die wenige Kilometer entfernten Bundesautobahnen A 9 (München- Berlin) A 10 (Berliner Ring) A 2 (Berlin – Hannover) hat man sehr gute Verkehrsanbindungen in die Richtungen Potsdam/Berlin - Leipzig/ Halle – Magdeburg/Hannover.

Mit dem RE 7 fahren Sie in 41 min. von Berlin Zoologischer Garten nach Borkheide. Der RE 7 fährt von Berlin nach Dessau über Ostkreuz – Ostbahnhof- Alex.- Friedrichstr. - Hbf.- Zoo- Charlottenburg - Wannsee – Potsdam – Seddin - Beelitz – Borkheide – Brück – Bad Belzig – Wiesenburg. Mit der Buslinie 541 (Brück- Borkheide-Busendorf) erreichen Sie von Borkwalde in 3 Minuten Fahrzeit den Bahnhof in Borkheide. Zum Nachbarort Borkheide mit dem Bahnanschluss RE 7, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Hotels, Restaurants und dem Waldbad sind es nur wenige Kilometer. Die Fahrradwege zwischen den Orten liegen neben den Straßen und werden sehr gern genutzt.

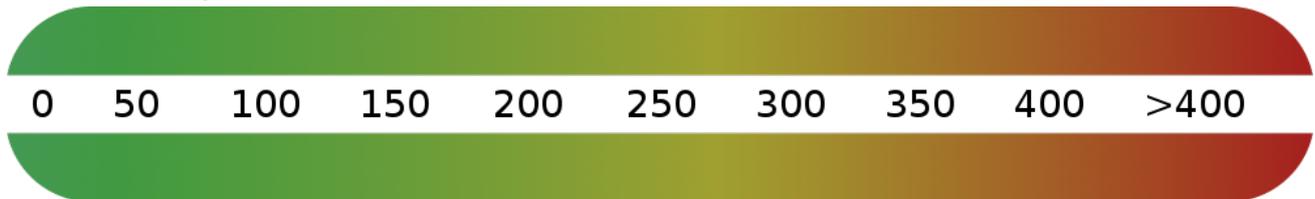
Die Waldgemeinde Borkwalde, ist ein Ort des Amtsbereiches Brück der für seine Schwedenhaussiedlung und damit verbunden für die zahlreichen und farbenfrohen Holzhäuser weit bekannt ist. In der idyllischen, ruhigen Umgebung von Borkwalde leben derzeit ca. 2000 Einwohner. Mehrere Vereine und ihre Mitglieder, zahlreiche Gewerbetreibende und viele engagierte Bürger sorgen sich um das Wachsen und Gedeihen der Waldsiedlung. In den letzten Jahren wurde Borkwalde von vielen Menschen nicht länger nur als Wochenenddomizil, sondern auch als neuer Wohnsitz entdeckt. In Borkwalde finden Sie: eine Ärztin, eine Hebamme, eine Zahnärztin, eine Physiotherapeutin, eine Apotheke, ein Friseur, ein Kindergarten. Der Spargelhof Buschmann- Winkelmann ist 5 km von Borkwalde entfernt. In der näheren Umgebung finden Sie Brück, Beelitz, Kloster Lehnin und Werder (Havel).

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnraum (2)

Exposé - Galerie



Balkon



Blick vom Schlafrum in den Wo



Schlafrum

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Abstellraum



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Hauseingang



Heizung

Exposé - Galerie



Kelleraußentreppe



Kellergang (1)

Exposé - Galerie



Objektansicht Ost (2)



Objektansicht Balkone

Exposé - Galerie



Objektansicht Ost



Logo

Exposé - Galerie



VDIV_Logo



QR-Code

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Aufstellung Einnahmen Ausgaben

Objekt:	14822 Borkwalde	Birkenstraße 105	Wohnung Nr.:	17	9017
Lage der Wohnung:	Dachgeschoss rechts		Baujahr:	1995	
Wohnfläche in m²:	53,46		Zimmer:	2	
Miteigentumsanteil:	412,15		10.000 stel		
vermietet seit:	01.12.2018		gekündigt zum:	31.12.2024	Leerstand
Ausstattung:	Balkon, Einbauküche, Mieterkeller, PKW Parkplatz				
Kaufpreis:	160.000,00 €		provisionsfrei		
Kaufpreis / m²:	2.992,89 €		mögliche Mieterhöhung	bei Neuvermietung	
Jahreskaltmiete:	5.160,00 €		0,00 €	7.200,00 €	
Renditefaktor:	31,01 €		#DIV/0!	22,22 €	
Kaltmiete/ m²:	8,04 €		0,00 €	11,22 €	
Aufstellung der monatlichen Einnahmen - Ausgaben					
Einnahmen Warmmiete:			700,00 €	0,00 €	800,00 €
davon aus :	Kaltmiete:		430,00 €	0,00 €	600,00 €
	Stellplatzmiete:		0,00 €		
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:			270,00 €	- €	200,00 €
Wohngeldvorschuss	monatliches Hausgeld:		-329,44 €	0,00 €	-329,44 €
Zuführung Erhaltungsrücklage:			-51,52 €	0,00 €	-51,52 €
Überschuss gesamt:			319,04 €	0,00 €	419,04 €
Erhaltungsrücklage der WEG					
Gesamtrücklage der WEG Stand:			31.12.2024	137.860,85 €	
Anteil der Wohnung an der Erhaltungsrücklage Stand:			31.12.2024	5.681,93 €	
WEG:	Birkenstraße 105 - 106			Häuser:	2
WEG Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH			Einheiten:	18
Miet verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH			47,60 €	