

## Dachgeschosswohnung in Borkwalde

**16.09.24 Besichtigung - günstige  
Wohnung mit Renditereserve ohne  
Provision**

*Stein & Co. GmbH*



Objekt-Nr. 92037#mn65kw

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernd Raeuber  
Telefon: 03327 732900  
Mobil: 0171 8717200

Astrid-Lindgren-Platz 5  
14822 Borkwalde  
Brandenburg

Baujahr	1993	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	55,21 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besichtigung am 16.09.2024, beginnt um 16:30 Uhr.

Wir freuen uns über Ihre Anmeldung.

In Borkwalde, in herrlicher Waldlage, wurden Mehrfamilienhäuser im skandinavischen Baustil errichtet. Das Wohnhaus befindet sich in einer kleinen ruhigen Wohnanlage bestehend aus 6 Häusern mit insgesamt 62 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten. Die Wohnungen werden von Mietern und Selbstnutzer bewohnt. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) des Hauses.

## Ausstattung

Zur Dachgeschosswohnung gehören 2 Zimmer, Küche, Bad und eine Abstellkammer. In den Zimmern wurde 05 /2017 Laminat neu verlegt, das Bad ist gefliest. Weiterer Bestandteil der Wohnung ist ein Mieterkeller mit elektrischer Versorgung. Zur gemeinschaftlichen Nutzung der Mieter befinden sich im Keller des Mehrfamilienhauses ein Fahrradkeller und ein Trockenraum.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Keine Käuferprovision für Kaufende bei Stein & Co.

Die Wohnung ist seit dem 15.06.2011 vermietet.

Die Firma Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH ist mit der Sondereigentumsverwaltung dieser Wohnung beauftragt.

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

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

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 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	89,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Bad (3)

# Exposé - Galerie



Küche



Bad (1)



**Stein & Co. GmbH**

Fahrradkeller

# Exposé - Galerie



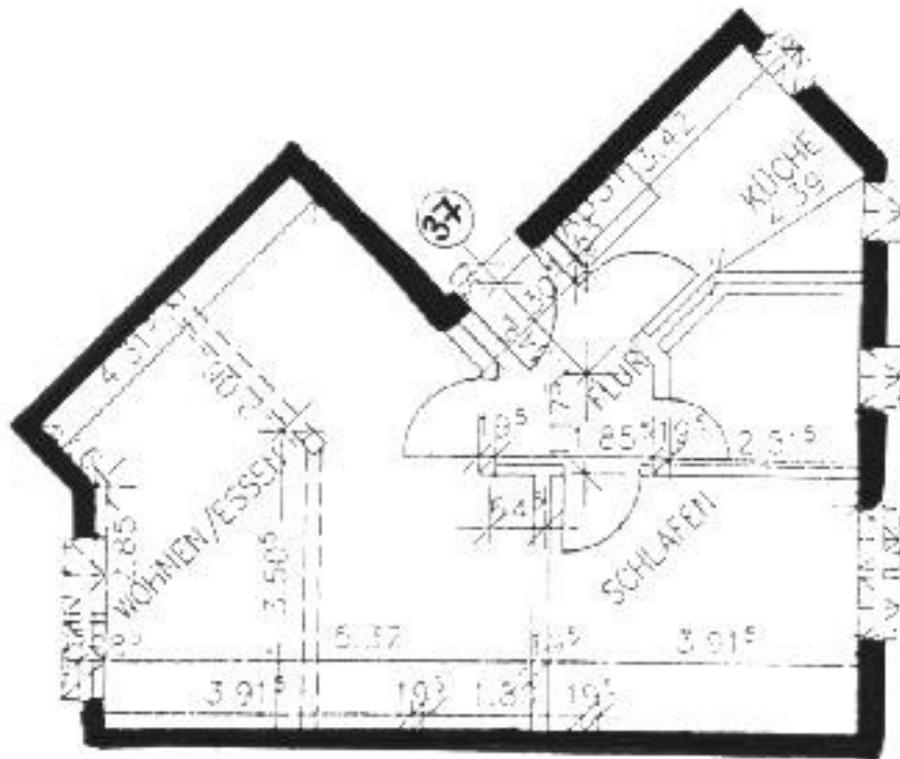
*Stein & Co. GmbH*

Kelleraußentreppe



Wohnungsflur (1)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Aufstellung Hausgeld Erhaltung

Objekt:	Astrid-Lindgren-Platz 5, 14822 Borkwalde	Wohnung Nr.:	37	92037
Lage der Wohnung:	Dachgeschoss links	Akt:	18033	
Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	55,21	Zimmer:	2	
Miteigentumsanteil:	114,03	10.000 stel		
vermietet seit:	15.06.2011	gekündigt zum:	nein	
Ausstattung:	Mieterkeller mit Stromanschluss			
Kaufpreis:	<b>120.000,00 €</b>	Keine Provision für Kaufende bei Stein & Co.		
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.173,52 €		Mieterhöhung ab 01.08.25	bei Neuvermietung
Jahreskaltmiete:	4.484,04 €		5.380,85 €	6.840,00 €
Renditefaktor:	26,76		22,30	17,54
Kaltmiete/ m <sup>2</sup> :	6,77 €		8,12 €	10,32 €
<b>Aufstellung der monatlichen Einnahmen und Ausgaben</b>				
Einnahmen Warmmiete:		503,67 €	578,40 €	700,00 €
davon aus :	Kaltmiete:	373,67 €	448,40 €	570,00 €
	Stellplatzmiete:	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		130,00 €	130,00 €	130,00 €
Wohngeldvorschuss:	monatliches Hausgeld:	-147,00 €	-147,00 €	-147,00 €
Zuführung Erhaltungsrücklage:		-43,00 €	-43,00 €	-43,00 €
Überschuss gesamt:		<b>313,67 €</b>	<b>388,40 €</b>	<b>510,00 €</b>
<b>Erhaltungsrücklage der WEG</b>				
Gesamtrücklage der WEG, Stand:		31.12.2022	121.527,69 €	
Anteil der Wohnung an der Erhaltungsrücklage:		31.12.2022	1.385,78 €	
WEG:	Astrid Lindgren Platz 3 - 8	Häuser:	6	
WEG Verwaltung:	Guthke Immobilien & Hausverwaltung	Einheiten:	66	
Mietverwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	41,65 €		