

Etagenwohnung in Borkwalde

**Balkon am Schwedenhaus sucht neuen
Bewohner oder Investor**

Stein & Co. GmbH



Objekt-Nr. 9317#mn65kw

Etagenwohnung

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:

Bernd Raeuber

Telefon: 03327 732900

Mobil: 0171 8717200

Selma-Lagerlöf-Ring 49

14822 Borkwalde

Brandenburg

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	64,51 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	161 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Borkwalde, in herrlicher Waldrandlage, wurden Mehrfamilienhäuser im skandinavischen Baustil errichtet. Das Wohnhaus ist Bestandteil einer kleinen, ruhigen Eigentumswohnanlage bestehend aus 5 Häusern mit insgesamt 54 Wohnungen.

Das Haus mit 9 Parteien wird von Eigentümern und Mietern gemeinsam bewohnt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses, das man durch das Treppenhaus erreicht.

Vom Wohnungsflur gelangt man in den Wohnraum, mit dem schönen Sonnenbalkon, den Schlafraum, die Küche mit der Einbauküche und in das Wannenbad.

Ausstattung

- Wohnzimmer 1
- Balkon 1
- Schlafzimmer 1
- Küche mit Einbauküche
- 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:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist gut vermietet, es gibt keine Probleme.

Mieterhöhungen wurden nicht durchgeführt, die Mietzahlungen erfolgen zuverlässig.

Die Firma Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH ist seit über 20 Jahren bestellter Verwalter dieser Wohnungseigentümergeinschaft.

Zusätzlich sind wir mit der Mietverwaltung dieser Wohnung beauftragt.

Für Investoren bieten wir gern die Sondereigentumsverwaltung an.

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 und Mietzahlungen entnehmen Sie bitte der beigelegten Aufstellung.

Keine Käuferprovision für Kaufende bei Stein & Co.

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

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

Somit können Selbstnutzer die Wohnung ohne Probleme mit den Mietern erwerben.

Für Investoren suchen wir sehr gern einen solventen Mieter.

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 Physiotherapeutin, eine Apotheke, einen Friseur und Kindergärten.

Der Spargelhof Buschmann- Winkelmann ist 5 km von Borkwalde entfernt, hier können Sie einkaufen oder Zeit mit der Familie verbringen.

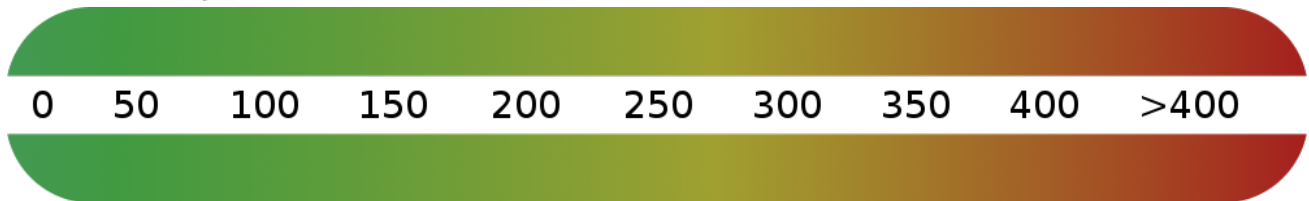
In der näheren Umgebung finden Sie Brück, Beelitz, Kloster Lehnin und Werder (Havel).

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Eingang

Exposé - Galerie



Mieterkeller



Logo

Exposé - Galerie

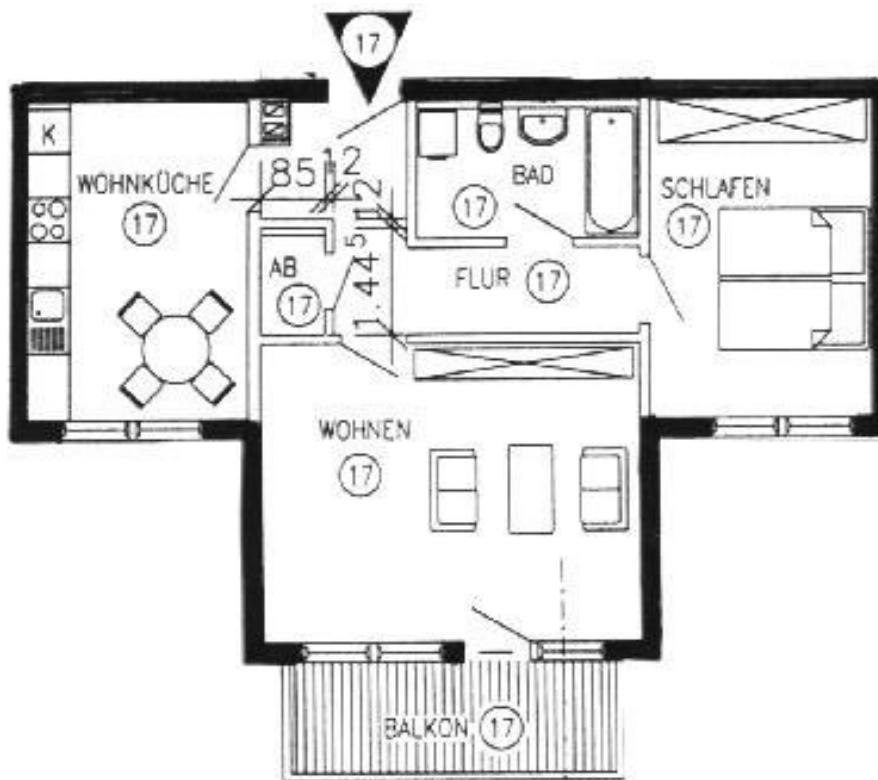


VDIV_Logo



QR-Code

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Aufstellung Einnahmen Ausgaben

14822 Borkwalde, Selma-Lagerlöf-Ring 49		Wohnung Nr.:	17	9317
Lage der Wohnung:	Obergeschoss rechts	Akt.:	29313	
Wohnfläche in m ² :	64,51	Zimmer:	2	
Miteigentumsanteil (MEA) :	166,66	10.000 stel		
vermietet seit:	01.04.2015	gekündigt zum:	xx	
Ausstattung:	Balkon, Einbauküche, Mieterkeller mit Stromanschluss, PKW Parkplatz			
Kaufpreis:	140.000,00 €	Keine Provision für Kaufende bei Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH		
Kaufpreis / m ² :	2.170,21 €	Mieterhöhung ab 01.10.25	bei Neuvermietung	
Jahreskaltmiete:	6.038,16 €	7.245,79 €	8.400,00 €	
Renditefaktor:	23,19	19,32	16,67	
Kaltmiete/ m ² :	7,80 €	9,36 €	10,85 €	
Aufstellung der monatlichen Einnahmen - Ausgaben				
Einnahmen Warmmiete:		623,86 €	724,50 €	820,68 €
davon aus :	Kaltmiete:	503,18 €	603,82 €	700,00 €
	Stellplatzmiete:	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		120,68 €	120,68 €	120,68 €
Wohngeldvorschuss:		-161,52 €	-161,52 €	-161,52 €
Zuführung Erhaltungsrücklage:		-41,67 €	-41,67 €	-41,67 €
Überschuss gesamt:		420,67 €	521,31 €	617,49 €
Erhaltungsrücklage der WEG				
Gesamtrücklage der WEG Stand:	31.12.2023	155.283,13 €		
Anteil der Wohnung an der Erhaltungsrücklage:		2.587,95 €		
Name der WEG:	Selma-Lagerlöf-Ring 43 - 51	Häuser:	5	
WEG Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	Einheiten:	54	
Mietverwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	47,60 €		