

## Dachgeschosswohnung in Borkwalde

**16.09. Besichtigung in der Wohnung -  
Schnäppchen unter 2 T€/m<sup>2</sup>**

*Stein & Co. GmbH*



Objekt-Nr. 98024#mn65kw

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **110.000 €**

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

Lehniner Straße 103a  
14822 Borkwalde  
Brandenburg

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,85 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

16.09.24 Besichtigung möglich, um 17:30 Uhr, für eine Teilnahmebestätigung wären wir dankbar.

Der Kaufpreis wurde reduziert von 130T€ auf 110 T€ somit nur 1.934,92 €/m².

Das Mehrfamilienhaus wurde im skandinavischen Baustil errichtet und ist Bestandteil einer Eigentumswohnanlage bestehend aus 3 Häusern mit 33 Wohnungen. In dem von Eigentümern und Mietern gemeinsam bewohnten Haus leben jeweils 2 Parteien auf jeder der 3 Etagen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Hauses.

Auf einem der 3 Parkplätze finden die Bewohner kostenfreie PKW Stellplätze.

D

## Ausstattung

- Wohnzimmer, 1
- Schlafzimmer, 1
- Küche mit Fliesenspiegel
- Bad mit Badewanne, Bodeneinlauf, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Mieterkeller mit Stromversorgung (Licht und Steckdose)
- Gemeinschaftskeller Fahrradkeller
- Gemeinschaftskeller Trockenraum

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

## Sonstiges

Die Wohnung ist vermietet.

Mieterhöhungen wurden 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 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.

## **Lage**

Der Ort Borkwalde liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark, inmitten eines ausgedehnten Waldgebietes. Zum Nachbarort Borkheide mit dem Bahnanschluss RE 7, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Restaurants und dem Waldbad sind es nur wenige Kilometer.

In Borkwalde befinden sich: eine Ärztin, eine Zahnärztin, eine Physiotherapeutin, eine Apotheke, ein Kindergarten und Restaurants

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

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. 1500 Einwohner.

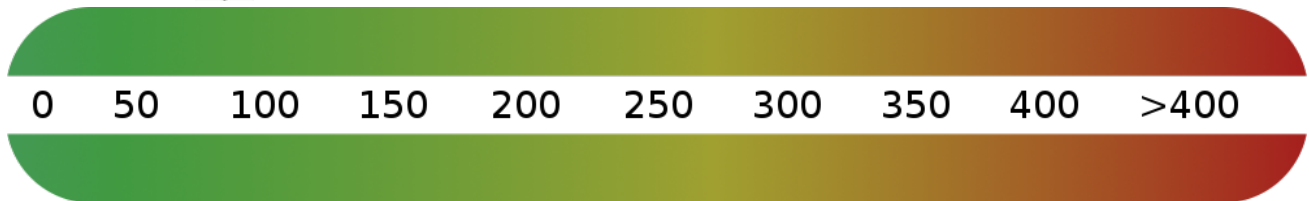
Mehrere Vereine und ihre Mitglieder, zahlreiche Gewerbetreibende und viele engagierte Bürger sorgen sich um das Wachsen und Gedeihen der Waldsiedlung. In den letzten Jahren wurde Borkwalde von vielen Menschen nicht länger nur als Wochenenddomizil sondern auch als neuer Wohnsitz entdeckt.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	87,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Schlafraum (1)

# Exposé - Galerie



Schlafraum (2)



Küche

# Exposé - Galerie



Wannenbad (3)



Wannenbad (2)

# Exposé - Galerie



Abstellraum (1)

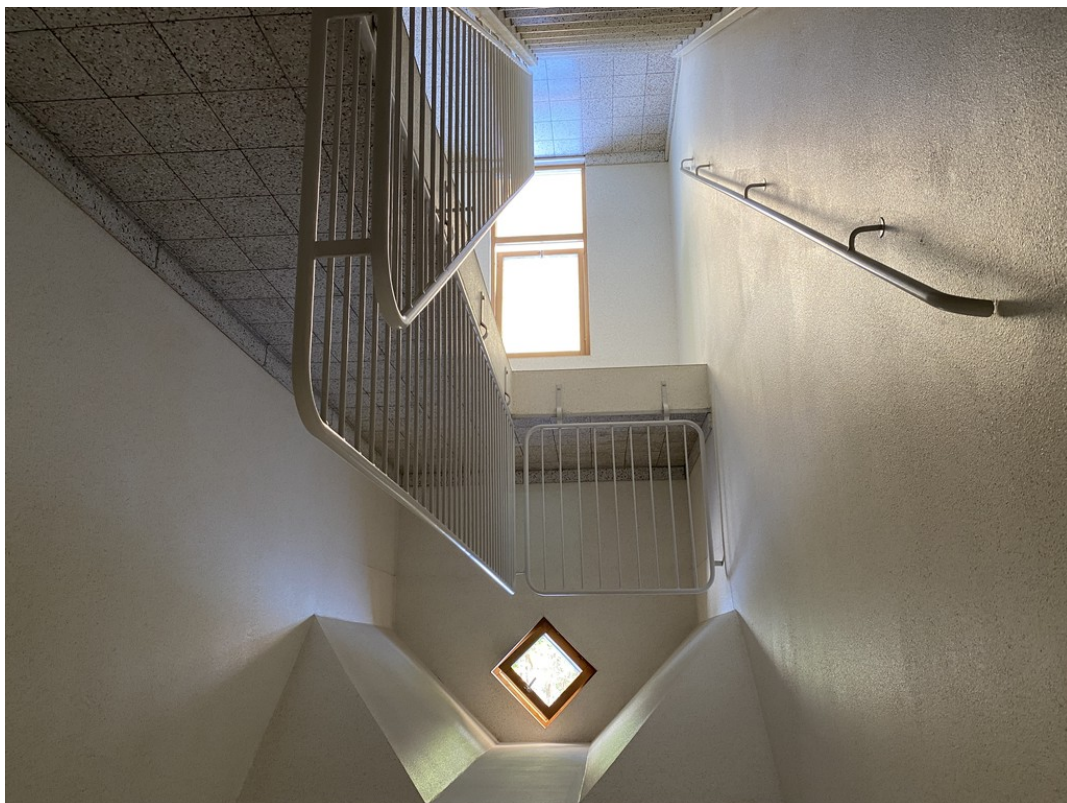


Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Treppenhaus (2)



Hauseingang 103a

# Exposé - Galerie

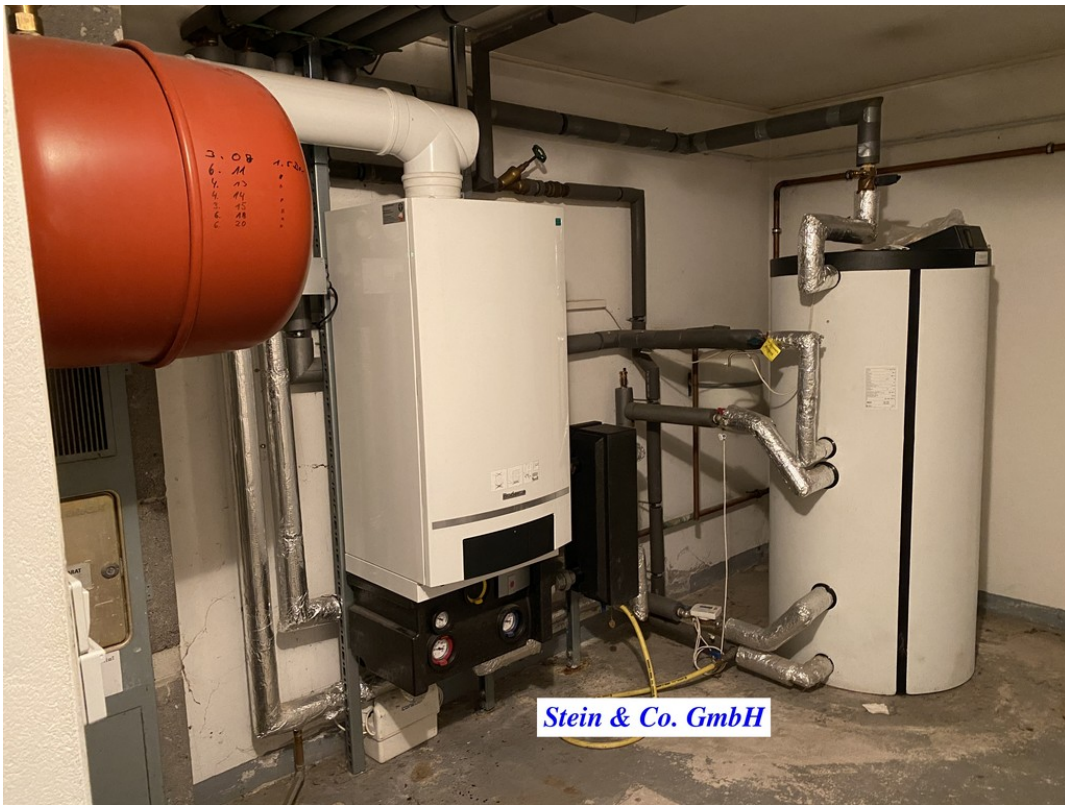


Mieterkeller (1)



Mieterkeller (2)

# Exposé - Galerie



Heizung

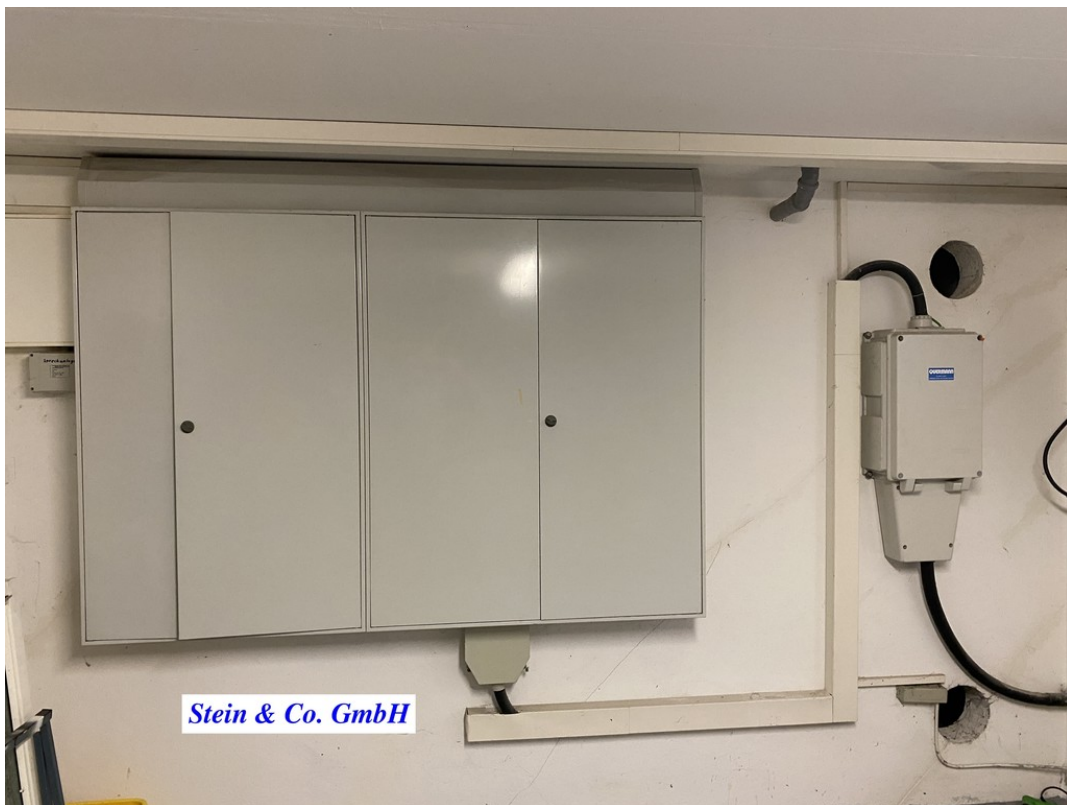


Fahrradkeller

# Exposé - Galerie



Trockenkeller



Hausanschlussraum

# Exposé - Galerie



Objektansicht West



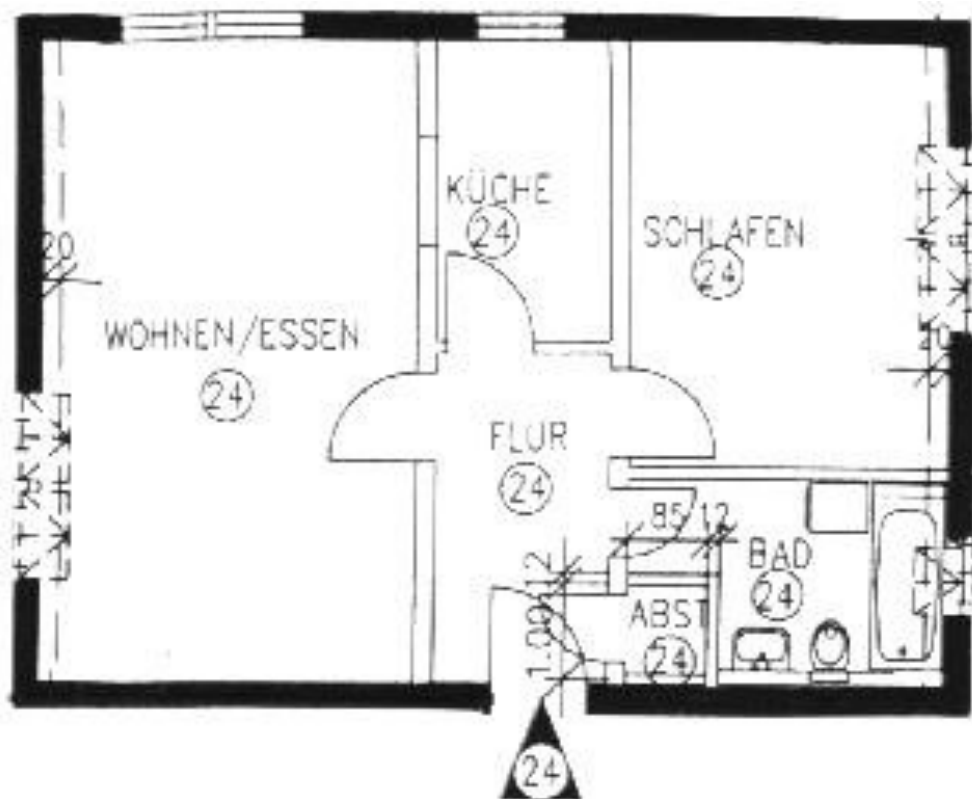
Objektansicht Süd

# Exposé - Galerie



Keller (1)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Aufstellung Hausgeld Erhaltung



## Verkauf Eigentumswohnung Übersicht

14822 Borkwalde, Lehniner Straße 103a		Wohnung Nr.:	24	98024
Lage der Wohnung:	Dachgeschoss rechts	Akt.:	15231	
Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	57,50	Zimmer:	2	
Miteigentumsanteil (MEA) :	242,51	10.000 stel		
vermietet seit:	01.06.2003	gekündigt zum:	xx	
Ausstattung:	Mieterkeller mit Stromanschluss			
Kaufpreis:	<b>110.000,00 €</b>	provisionsfrei		
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.913,04 €		Mieterhöhung ab 01.07.24	bei Neuvermietung
Jahreskaltmiete:	3.394,80 €		4.073,76 €	7.200,00 €
Renditefaktor:	32,40 €		27,00	15,28
Kaltmiete/ m <sup>2</sup> :	4,92 €		5,90 €	10,43 €
Aufstellung der monatlichen Einnahmen und Ausgaben				
Einnahmen Warmmiete:		402,90 €	459,48 €	720,00 €
davon aus :	Kaltmiete:	282,90 €	339,48 €	600,00 €
	Stellplatzmiete:	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		120,00 €	120,00 €	120,00 €
Wohngeldvorschuss	monatliches Hausgeld:	-149,58 €	-149,58 €	-149,58 €
Zuführung Erhaltungsrücklage:		-26,27 €	-26,27 €	-26,27 €
Überschuss gesamt:		<b>227,05 €</b>	<b>283,63 €</b>	<b>544,15 €</b>
Erhaltungsrücklage der WEG				
Gesamtrücklage der WEG Stand:	31.12.2023	145.211,28 €		
Anteil der Wohnung an der Erhaltungsrücklage:	31.12.2023	<b>3.521,52 €</b>		
Name der WEG:	Lehniner Straße 103/105, Birkenstraße 101	Häuser:	3	
WEG Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	Einheiten:	33	
Mietverwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH			