

Dachgeschosswohnung in Borkwalde

Schnäppchen unter 2 T€/m² sucht neuen Investor oder Selbstnutzer

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	57,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	167 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Rendite 24.55 Der Kaufpreis wurde reduziert von 130T€ auf 110 T€ somit nur 1.934,92 €/m².

Somit ist diese Wohnung ein Schnäppchen für Investoren.

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.

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 seit dem 01.06.2003 vermietet.

Mieterhöhungen wurden durchgeführt, die Mietzahlungen erfolgen zuverlässig.

Detaillierte Informationen zu den Mietzahlungen, der Eigentumswohnanlage, den Miteigentumsanteilen, den Hausgeldzahlungen und der Erhaltungsrücklage entnehmen Sie bitte der beigelegten Aufstellung.

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.

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.

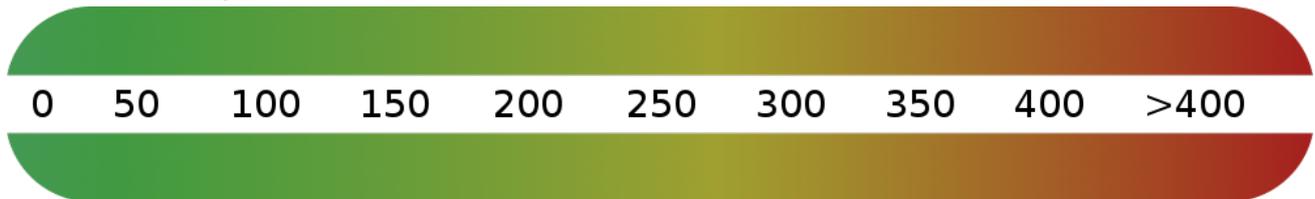
Mehrere Vereine und ihre Mitglieder, zahlreiche Gewerbetreibende und viele engagierte Bürger sorgen sich um das Wachsen und Gedeihen der Waldsiedlung. In den letzten Jahren wurde Borkwalde von vielen Menschen nicht länger nur als Wochenenddomizil sondern auch als neuer Wohnsitz entdeckt.

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



Keller (1)



QR-Code

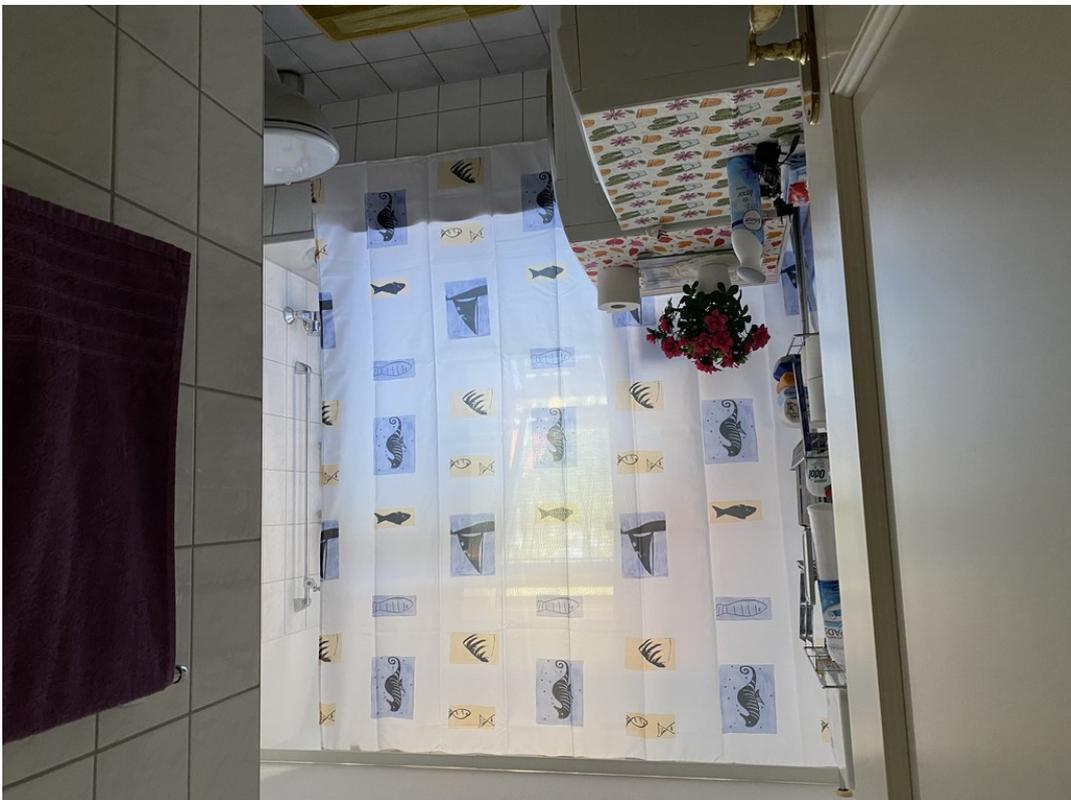


Schlafraum (2)

Exposé - Galerie



Küche

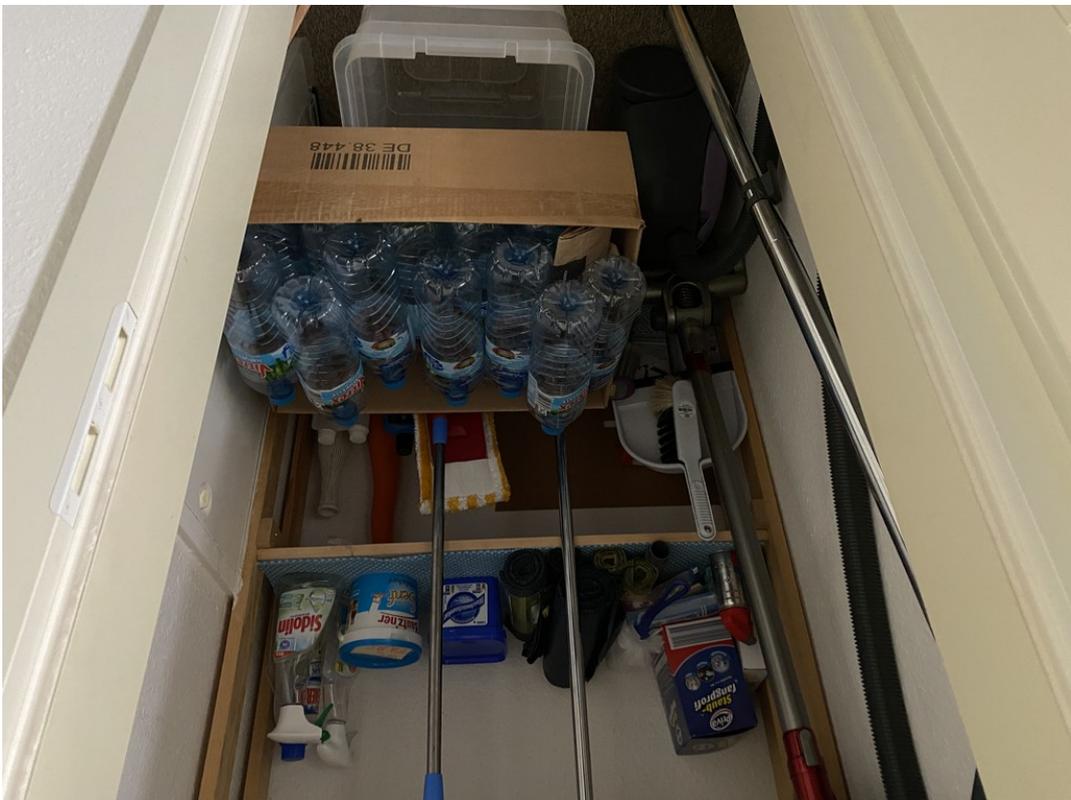


Wannenbad (3)

Exposé - Galerie



Wannenbad (2)



Abstellraum (1)

Exposé - Galerie

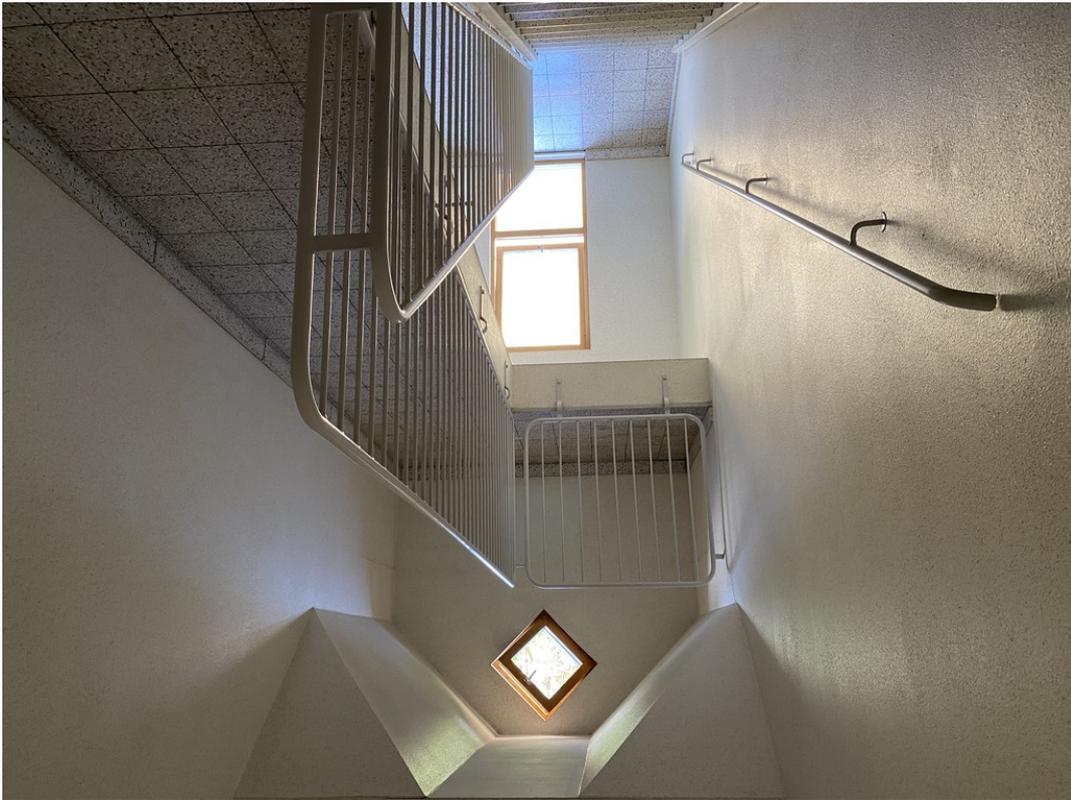


Wohnungsflur



Wohnungseingangstür

Exposé - Galerie



Treppenhaus

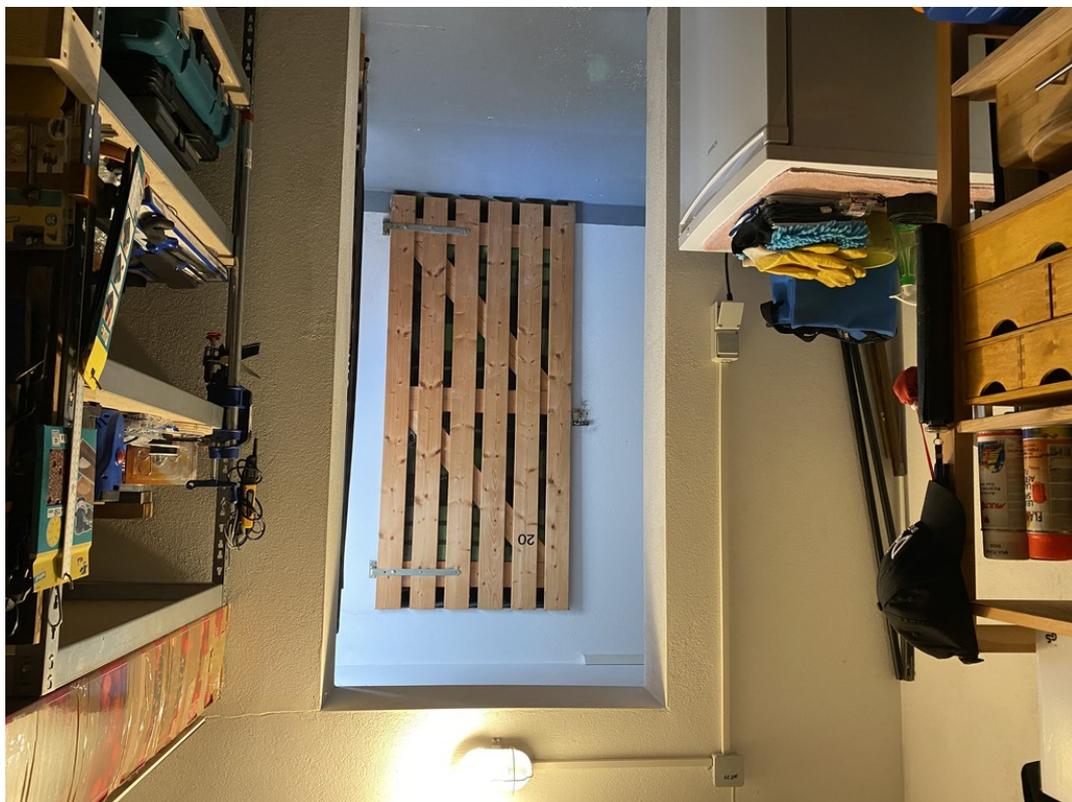


Treppenhaus (2)

Exposé - Galerie

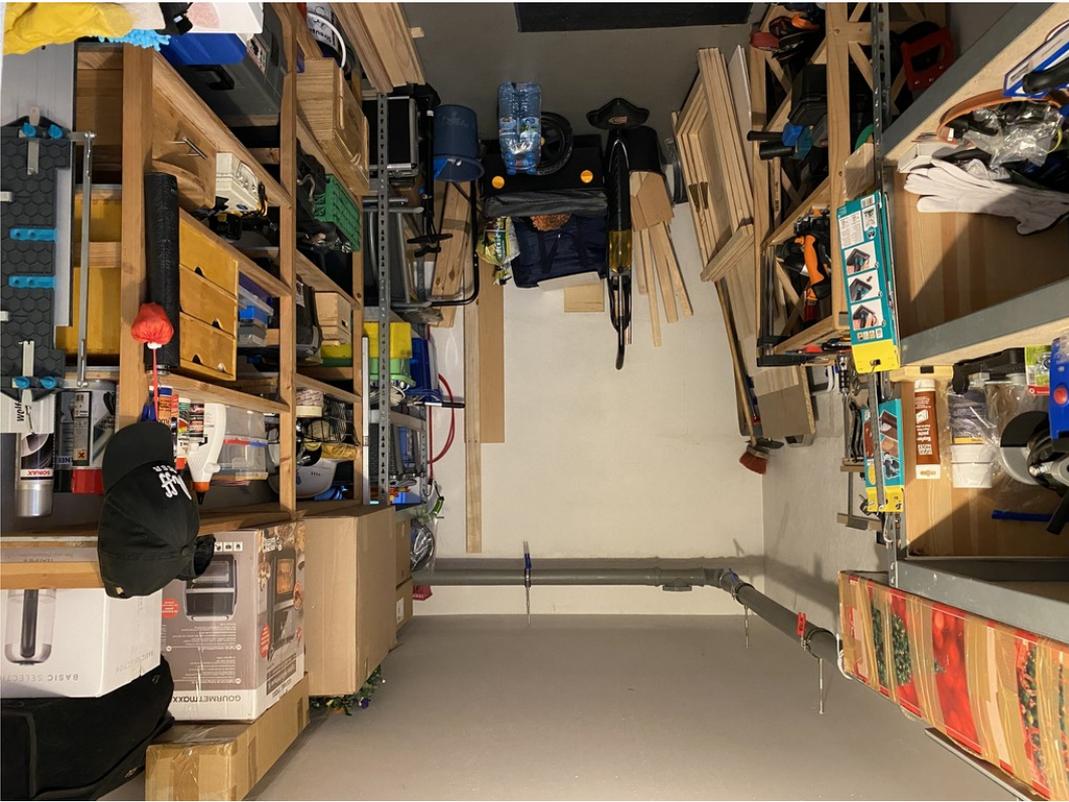


Hauseingang 103a



Mieterkeller (1)

Exposé - Galerie

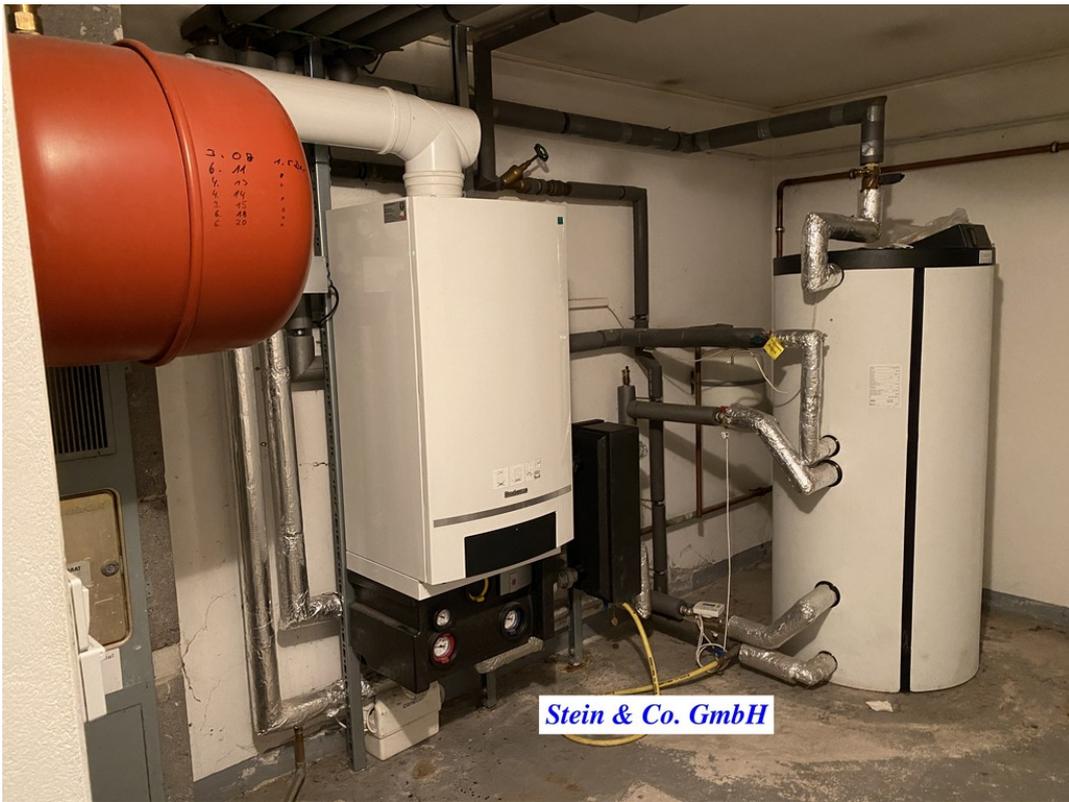


Mieterkeller (2)

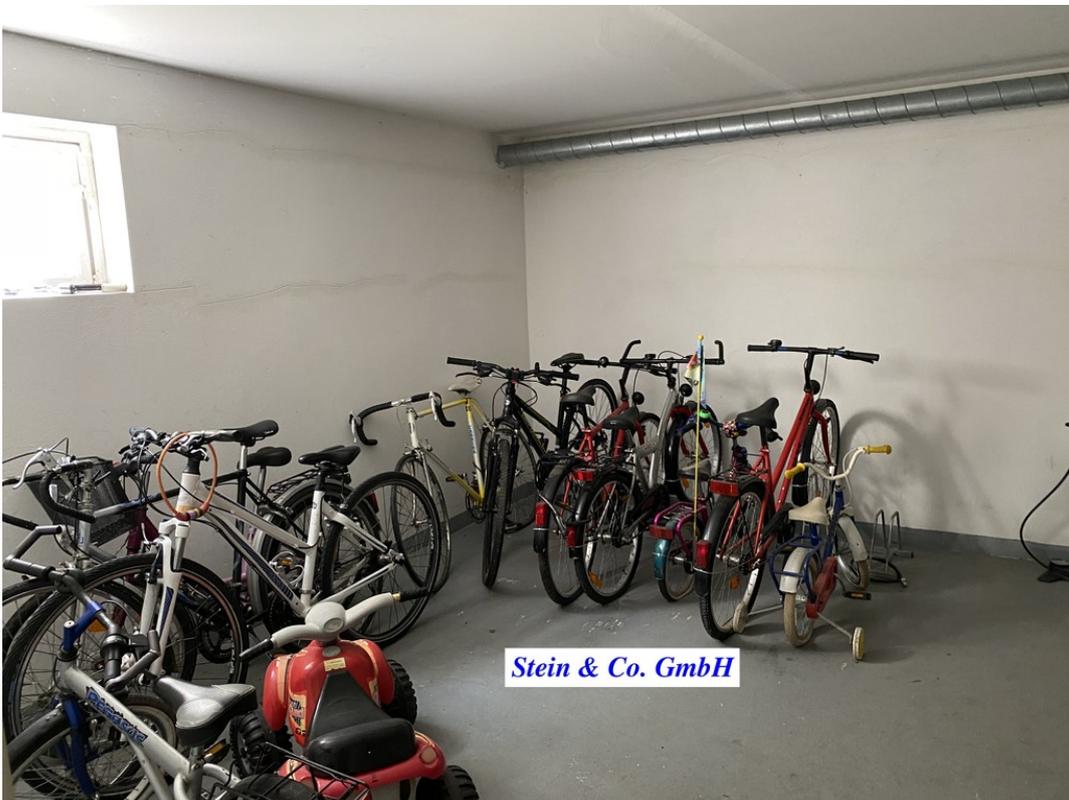


Objektansicht West

Exposé - Galerie



Heizung



Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Trockenkeller



Hausanschlussraum

Exposé - Galerie

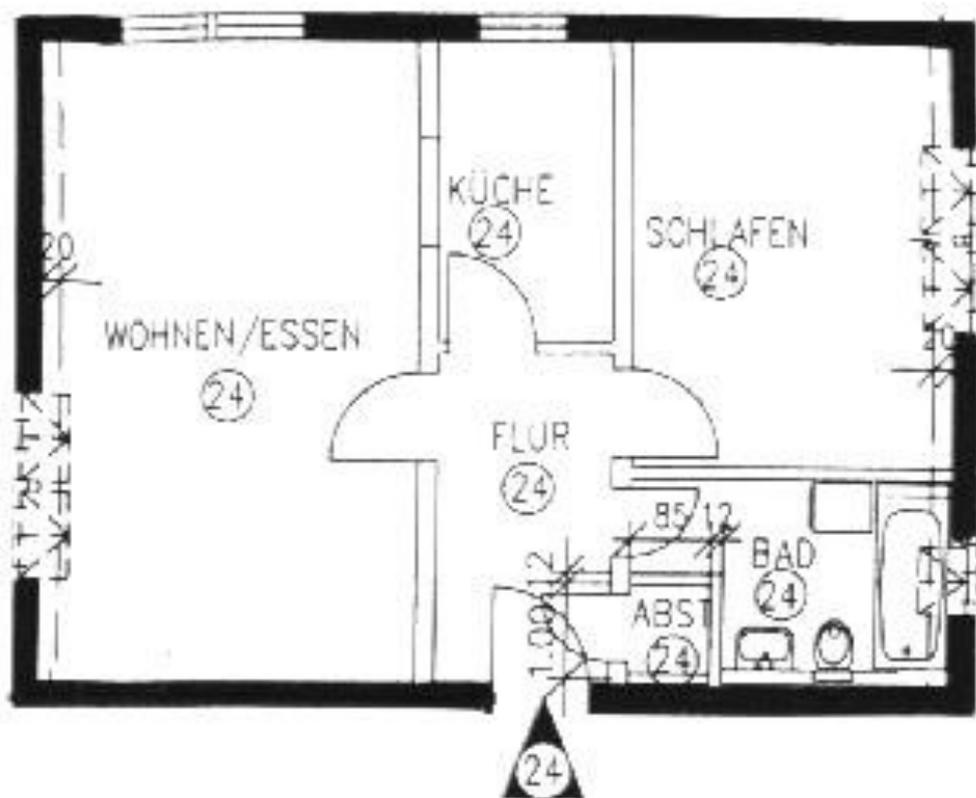
Stein & Co.

Logo



Objektansicht Süd

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Aufstellung Einnahmen Ausgaben

Verkauf Eigentumswohnung Übersicht

14822 Borkwalde, Lehniner Straße 103a		Wohnung Nr.:	24	98024
Lage der Wohnung:	Dachgeschoss rechts	Akt.:	15231	
Wohnfläche in m ² :	57,50	Zimmer:	2	
Miteigentumsanteil (MEA) :	242,51	10.000 stel		
vermietet seit:	01.06.2003	gekündigt zum:	xx	
Ausstattung:	Mieterkeller mit Stromanschluss, PKW Parkplätze			
Kaufpreis:	100.000,00 €	alt 130.000,00 €	provisionsfrei für Kaufende	
Kaufpreis / m ² :	1.739,13 €		Mieterhöhung zum 01.12.27	bei Neuvermietung
Jahreskaltmiete:	4.073,76 €		4.888,51 €	7.200,00 €
Renditefaktor:	24,55		20,46	13,89
Kaltmiete/ m ² :	5,90 €		7,08 €	10,43 €
Aufstellung der monatlichen Einnahmen und Ausgaben				
Einnahmen Warmmiete:		469,48 €	537,38 €	730,00 €
davon aus :	Kaltmiete:	339,48 €	407,38 €	600,00 €
	Stellplatzmiete:	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		130,00 €	130,00 €	130,00 €
Wohngeldvorschuss	monatliches Hausgeld:	-167,03 €	-167,03 €	-167,03 €
Zuführung Erhaltungsrücklage:		-26,27 €	-26,27 €	-26,27 €
Überschuss gesamt:		276,18 €	344,08 €	536,70 €
Erhaltungsrücklage der WEG				
Gesamtrücklage der WEG Stand:	31.12.2024	154.893,32 €		
Anteil der Wohnung an der Erhaltungsrücklage:	31.12.2024	3.756,32 €		
Name der WEG:	Lehniner Straße 103/105, Birkenstraße 101	Häuser:	3	
WEG Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	Einheiten:	33	
Mietverwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	47,60 €		