

## Etagenwohnung in Borkwalde

**-- Provisionsfrei-- gute Rendite  
Eigentumswohnung mit EBK und  
Balkon**

*Stein & Co. GmbH*



Objekt-Nr. 9936#mn65kw

### Etagenwohnung

Verkauf: **178.000 €**

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

Kiefernstraße 13  
14822 Borkwalde  
Brandenburg

Baujahr	1995
Zimmer	2,00
Wohnfläche	64,51 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	224 €

Übernahme	nach Absprache
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In Borkwalde, in herrlicher Waldlage, wurden Mehrfamilienhäuser im skandinavischen Baustil errichtet. Das Wohnhaus befindet sich in einer kleinen ruhigen Wohnanlage.

Die Wohnung ist Bestandteil einer Eigentumswohnanlage mit 5 Häusern und 51 Wohnungen. Das Haus Nr. 13 verfügt über ein außen liegendes Treppenhaus mit einem sogenannten Laubengang mit jeweils 4 Parteien auf der Etage und wird von Eigentümern und Mietern gemeinsam bewohnt. Sie haben somit einen direkten Zugang zu der Wohnung. Durch den Wohnungsflur gelangen Sie in das Bad, den Schlafraum und den Wohnraum mit offener Küche. Von dem Wohnraum gelangt man auf den schönen Balkon.

## 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:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2014 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.

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	76,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Objektansicht

# Exposé - Galerie



**Stein & Co. GmbH**

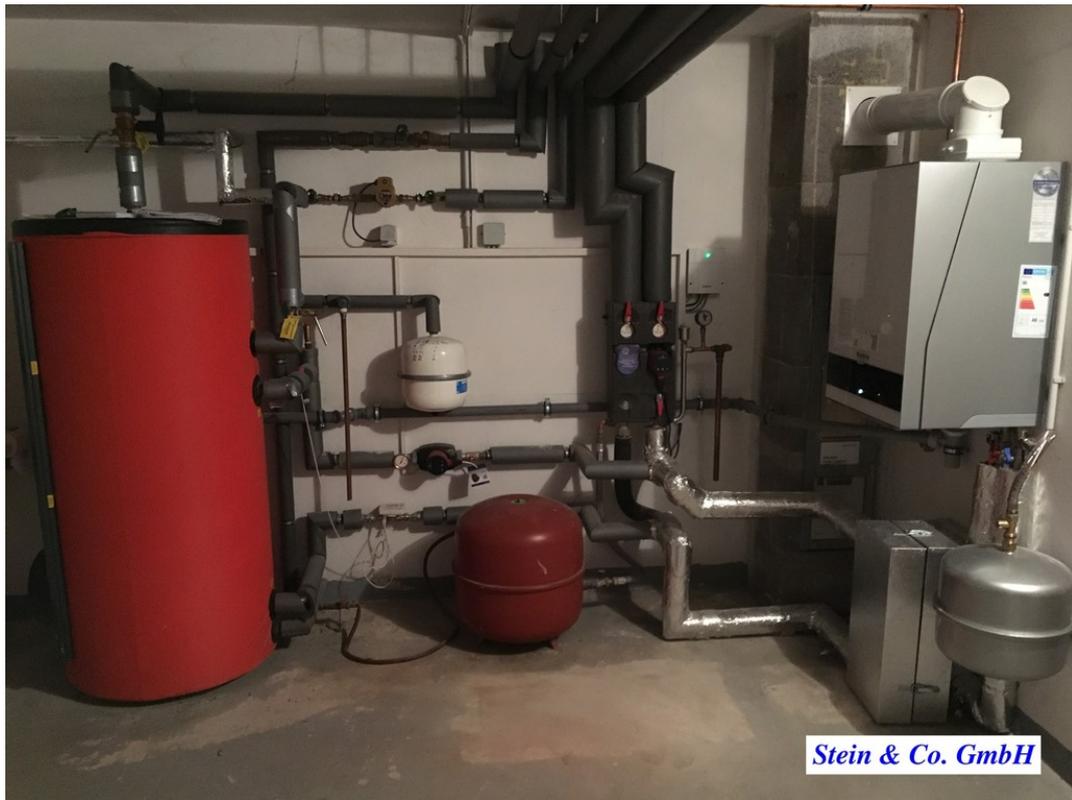
Treppenhaus



**Stein & Co. GmbH**

Fahrradkeller (1)

# Exposé - Galerie



*Stein & Co. GmbH*

Heizung



*Stein & Co. GmbH*

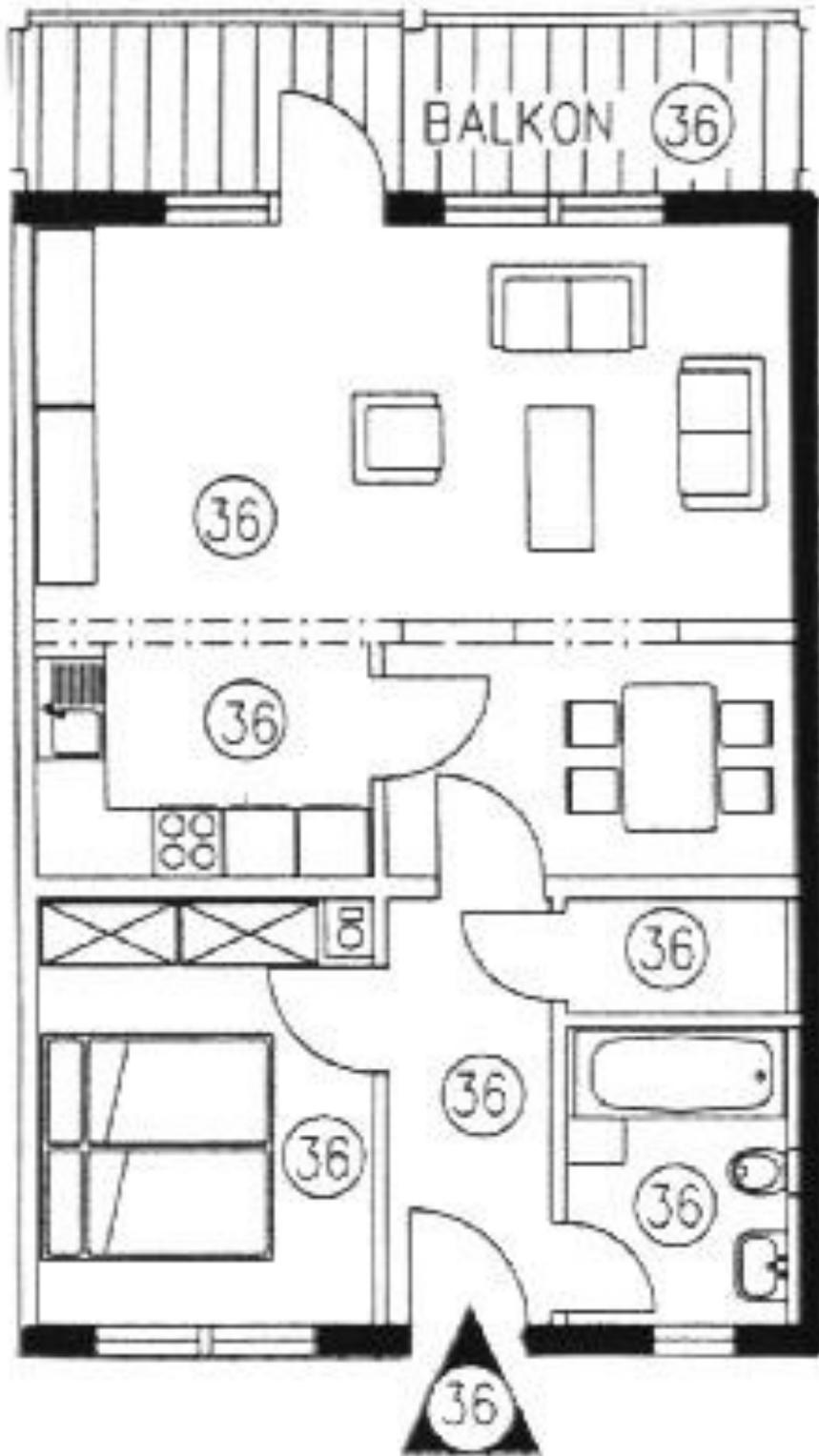
Laubengang

# Exposé - Galerie



990 Flurkarte

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Aufstellung Einnahmen Ausgaben

## Verkauf Eigentumswohnung Übersicht

14822 Borkwalde, Kiefernstraße 13		Wohnung Nr.:	36	9936
Lage der Wohnung:	Obergeschoss mitte links	Akt.:		
Wohnfläche in m²:	64,51	Zimmer:	2	
Miteigentumsanteil (MEA) :	182,69	10.000 stel		
vermietet seit:	01.12.2014	gekündigt zum:	xx	
Ausstattung:	Balkon, Einbauküche, Mieterkeller mit Stromanschluss			
Kaufpreis:	<b>178.000,00 €</b>	provisionsfrei		
Kaufpreis / m²:	2.759,26 €		Mieterhöhung ab 01.08.27	bei Neuvermietung
Jahreskaltmiete:	6.233,28 €		7.479,96 €	8.640,00 €
Renditefaktor:	28,56 €		23,80	20,60
Kaltmiete/ m²:	8,05 €		9,66 €	11,16 €
Aufstellung der monatlichen Einnahmen und Ausgaben				
Einnahmen Warmmiete:		709,44 €	813,33 €	910,00 €
davon aus :	Kaltmiete:	519,44 €	623,33 €	720,00 €
Stellplatzmiete:		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		190,00 €	190,00 €	190,00 €
Wohngeldvorschuss	monatliches Hausgeld:	-224,94 €	-224,94 €	-224,94 €
Zuführung Erhaltungsrücklage:		-27,40 €	-27,40 €	-27,40 €
Überschuss gesamt:		<b>457,10 €</b>	<b>560,99 €</b>	<b>657,66 €</b>
Erhaltungsrücklage der WEG				
Gesamtrücklage der WEG Stand:	31.12.2023	186.106,65 €		
Anteil der Wohnung an der Erhaltungsrücklage:	31.12.2023	<b>3.399,98 €</b>		
Name der WEG:	Kiefernstraße 13-19, Lehniner Straße 101	Häuser:	5	
WEG Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	Einheiten:	51	
Mietverwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	41,65 €		