KENSINGTON®
Finest Properties International

Vollvermietete Kapitalanlage in Wassernähe mit hervorragender Anbindung an den öPNV!

Allgemein:

Objektnr. extern:	KBSOK_2411a	**Datum:**	04.07.2024
Nutzungsart:	Anlage	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Zinshaus/Renditeobjekt (Wohn und Geschäftshaus)	**Ort:**	15738 Zeuthen
Wohnfläche:	1.214,00 m²	**Vermietbare Fläche:**	1.214,00 m²
Grundstücksfläche:	1.438,00 m²	**Anzahl Zimmer:**	38,0
Anzahl Badezimmer:	19,0		

Preise:

Preis:	3.500.000,00 €	**IST-Miete:**	134.115,00 €
m²-Miete:	9,20 €	**Provision:**	7,14 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	2032-02-20
Jahrgang:	2014	**Wertklasse:**	E
Primärer Energieträger:	GAS	**Endenergiebedarf:**	133.30 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON Finest Properties	**Name:**	Miriam Karré
Straße:	Regattastraße 100	**Ort:**	12527 Berlin
Telefon:	030/25740481	**E-Mail:**	miriam.karre@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese voll vermietete Kapitalanlage in TOP-Lage sucht nach einem neuen Eigentümer. Dieses Angebot besteht aus zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit 19 vermieteten Einheiten. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 134.115 € für die ca. 1.214 m² vermietbare Fläche. Die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² liegt aktuell bei ca. 9,20 €/m² mit Anpassungspotential nach oben. Die durchschnittliche Miete liegt im Umkreis bei ca. 12,50 €/m². Die letzte Mieterhöhung wurde zum 01.06.2022 wirksam, sodass der neue Eigentümer bei Bedarf im nächsten Jahr ggf. Mieterhöhungen ansetzen kann.

Lage:

Der beschauliche Wohnort Zeuthen mit seinen derzeit ca. 11.500 Einwohnern (Stand: Dezember 2023) liegt ca. 4 Km südöstlich von Berlin und ist ein Wohnort mit hervorragendem Erholungscharakter. An den Rand der großen Metropole zieht es immer mehr Familien, da man hier wohnt – wo andere Urlaub machen. Zeuthen bietet unter anderem paradiesische Wassersportmöglichkeiten, Direktanbindung über die Wasserstraßen an den Wannsee und an die Ostsee, Wander- und Radtourpfade, ausgedehnte Wiesen und Wälder sowie schöne öffentliche Plätze am Wasser und eine Uferpromenade zum Relaxen. Im Radius von ca. 2 Km findet man Schulen, Kita´s, Restaurants, Ärztehäuser, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Im ca. 2 Km entfernten A10 Center kann man nach Herzenslust shoppen und findet weitere Kultureinrichtungen wie Kino, Bowling usw.

In das Berliner Zentrum gelangt man mit dem Auto in nur wenigen Minuten schnell und bequem über die Autobahn A 113 - Anschlussstelle Waltersdorf - oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie der S-Bahn (S 8). Über die nahe gelegene Autobahn A10 gelangt man in den Rest der Republik. Über die Wasserstraßen hat man die Möglichkeit mit dem Boot direkt den Wannsee oder die Ostsee anzusteuern.

Ausstattung:

Haus 1
Baujahr 1920, grundsaniert bis 2002, Heiztechnik (Zentralheizung mit Erdgas) von 1996, Energieausweisangaben: Energiebedarfsausweis gültig bis zum 20.02.2032, Endenergiebedarf von 133,3 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse E
9 Mieteinheiten (4x Gewerbe und 5x Wohnen) mit insgesamt ca. 592,92 m² vermietbarer Fläche

---

Haus 2
Baujahr 1928 und bis 2002 grundsaniert. Etagenheizung mit Erdgas. Energieausweisangaben: Energiebedarfsausweis gültig bis zum 21.02.2032, Energiebedarf von 85,3 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse C.
8 Mieteinheiten (2x Gewerbe und 6x Wohnen) mit insgesamt ca. 610 m² vermietbarer Fläche

---

Nebengebäude
2 weitere Wohneinheiten, Baujahr 1907, Etagenheizung mit Erdgas, Energieausweisangaben: Energiebedarfsausweis gültig bis 21.02.2032, Energiebedarf von 232,4 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse G.

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Dem Kaufinteressenten ist bewusst, dass Visualisierungen allein einer vorläufigen, beispielhaften Illustration des möglichen Vorhabens zur Unterstützung der räumlichen Vorstellung dienen. Sie enthalten insbesondere Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen, Markisen, Carports und bewegliche Gegenstände die der reinen Illustration dienen. Der Kaufgegenstand ist lediglich die Eigentumswohnung ohne etwaige Möbel- oder Dekorationsstücke. Je nach gewünschter Ausstattung kann der Preis der Eigentumswohnung variieren.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Hausansicht Hinterhof

Hinterhof

Die Umgebung: Busstation S Zeuthen

Die Umgebung: Dahme