

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hohen Neuendorf

Von privat: MFH mit Mietsteigerungs- & Aufteilungspotenzial in S-Bahn-Lage Berlin



Objekt-Nr. OM-268844

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.495.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Reinhard Alexander

Gartenweg 1
16540 Hohen Neuendorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	739,00 m ²	Gesamtfläche	532,00 m ²
Wohnfläche	501,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	6
Modernisierung Jahr	2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten bietet eine seltene Kombination aus solider Substanz, attraktiver Lage und erheblichem Entwicklungspotenzial.

Die aktuell unterdurchschnittlichen Mieten ermöglichen einen Einstieg deutlich unter Marktpotenzial. Durch schrittweise Mietanpassungen sowie eine mögliche Aufteilung in Eigentumswohnungen (vorbehaltlich baulicher Prüfung) besteht erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

Das im Jahr 1997 in Massivbauweise errichtete Objekt umfasst ca. 501 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei 4-Zimmer-, zwei 3-Zimmer- und zwei 2-Zimmerwohnungen. Alle Einheiten verfügen über Balkon oder Terrasse in südlicher Ausrichtung. Die Balkone wurden kürzlich umfassend instandgesetzt.

Die Wohnungen sind hell geschnitten und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Eine moderne Gasbrennwertheizung wurde im Jahr 2020 erneuert. Zusätzlich stehen 6 Stellplätze zur Verfügung.

Die ruhige und zugleich gut angebundene Lage mit S-Bahn-Anschluss in unmittelbarer Nähe macht das Objekt sowohl für Mieter als auch für Investoren besonders attraktiv.

Mietanpassungen erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Einbauküchen inkl. Elektrogeräte
- Maisonette-Wohnungen
- Strapazierfähiges Laminat
- 2 Badezimmer je Wohnung: Duschbad und Dusch-/Wannenbad

inkl. Handtuchheizkörper

- Terrassen
- Außenrollläden

1. Obergeschoss:

- Einbauküchen inkl. Elektrogeräte
- Strapazierfähiges Laminat
- Wannenbäder inkl. Handtuchheizkörper
- Balkone

Dachgeschoss:

- Einbauküchen inkl. Elektrogeräte
- Strapazierfähiges Laminat
- Wannenbäder inkl. Handtuchheizkörper
- Balkone
- Sonnenschutz für die Dachflächenfenster

Außengelände:

- Gartennutzung für EG-Wohnungen
- 6 Stellplätze
- Außenbeleuchtung: Stellplätze und Hauszugang

Sonstiges:

- Gasheizung von 2020: Hersteller Buderus
- Fußbodenheizung: Wärmeverteilsystem der Firma ROTEX (SYSTEM 70)
- Fahrradraum im Keller
- 6 Mieterkeller
- Verglastes Treppenhaus
- Granitsteinbelag im Treppenhaus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Alle 6 Wohnungen sind derzeit vermietet.

Exposé und Termine zur Besichtigung auf Anfrage verfügbar.

Bitte um eine kurze Beschreibung Ihres persönlichen Interesses an dem Haus bei Anfrage. Uns ist an einer Weiterführung des derzeitig vertrauensvollen Mietverhältnisses mit den derzeitigen Mietern gelegen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in gefragter Wohnlage von Hohen Neuendorf, unmittelbar an der nördlichen Stadtgrenze Berlins. Die Kombination aus ruhigem, grünem Umfeld und sehr guter Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für Mieter.

Die Nähe zum Grüngürtel sowie zur historischen Invalidensiedlung sorgt für ein gewachsenes und hochwertiges Wohnumfeld. Gleichzeitig sind zahlreiche Naherholungsgebiete wie die Wälder von Frohnau, die Havel sowie der Naturpark Barnim schnell erreichbar.

Die S-Bahn-Station „Hohen Neuendorf“ (Linie S1) ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt (Friedrichstraße ca. 30 Minuten). Auch über die B96 sowie die A111 und A10 besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen sowie medizinische Versorgung sind im direkten Umfeld vorhanden und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität des Standorts.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vollverglastes Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnraum EG mit Terrassenber.



Ostseite

Exposé - Galerie



Ostseite: Hauseingang



Blick auf den Eingangsbereich



Hausflur, hochwertiger Granit

Exposé - Galerie



Wohnungsflur EG



Einbauküche EG

Exposé - Galerie

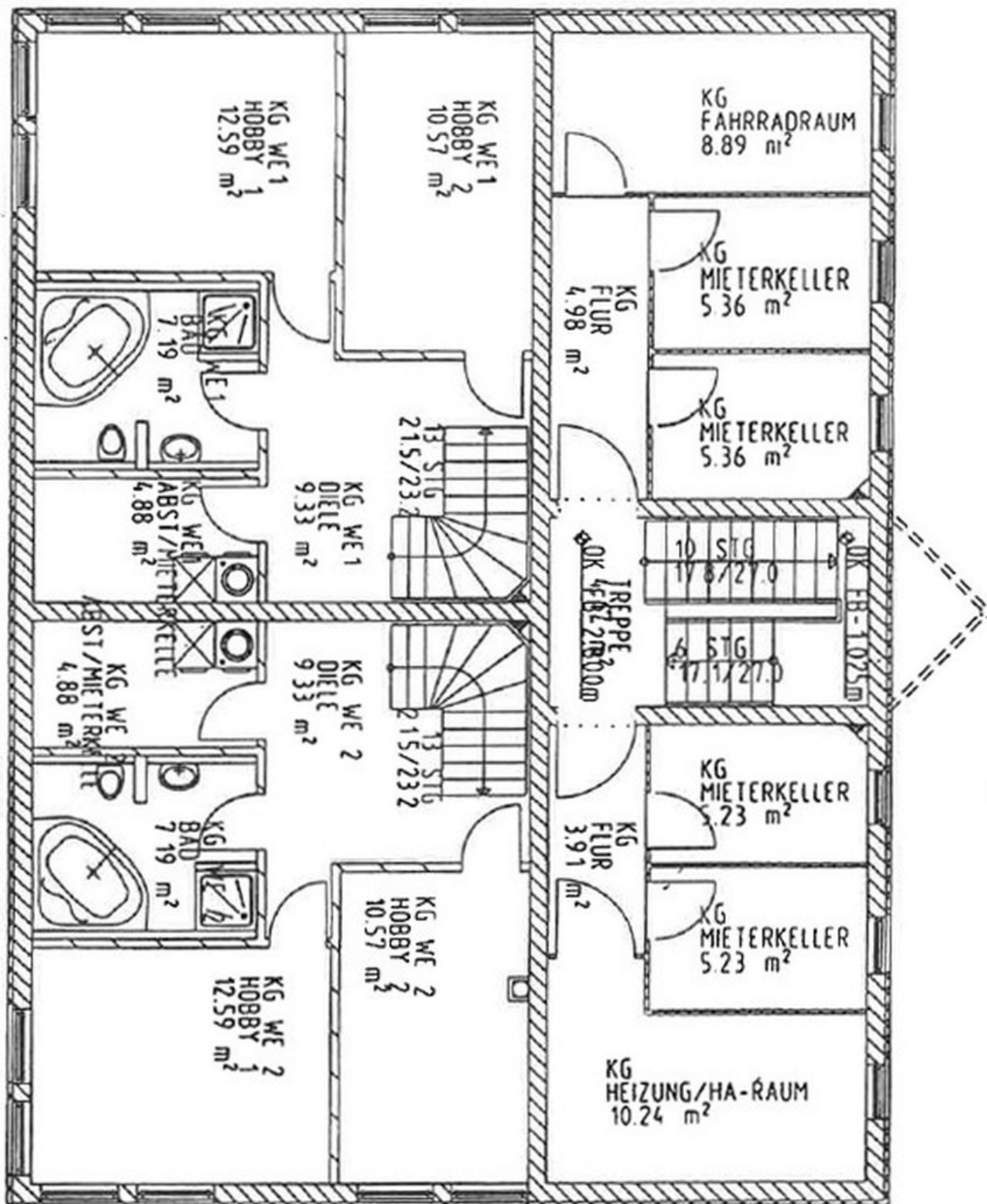


4-Zimmerwohnungen Treppe



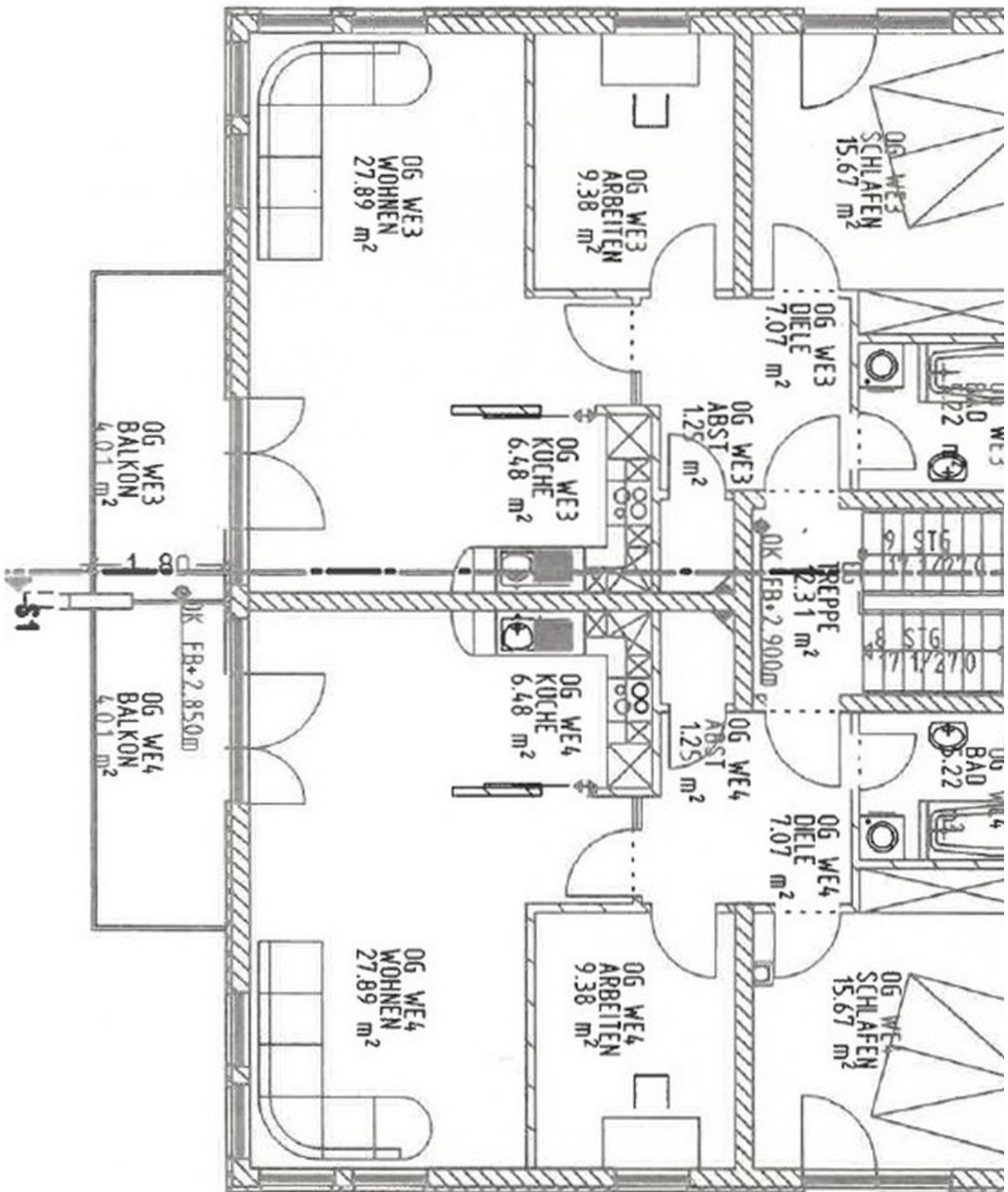
Duschbad mit Wanne

Exposé - Grundrisse



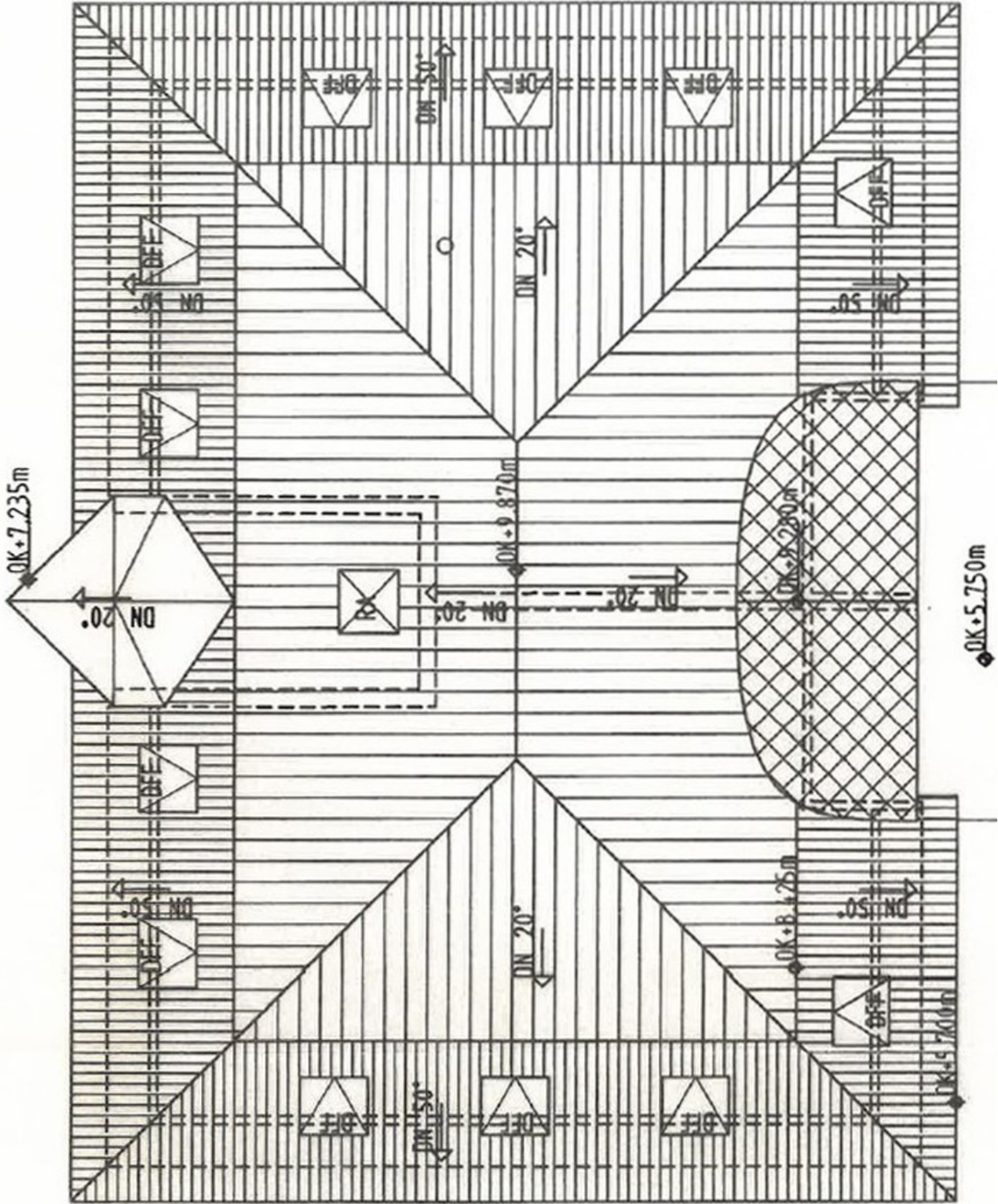
Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



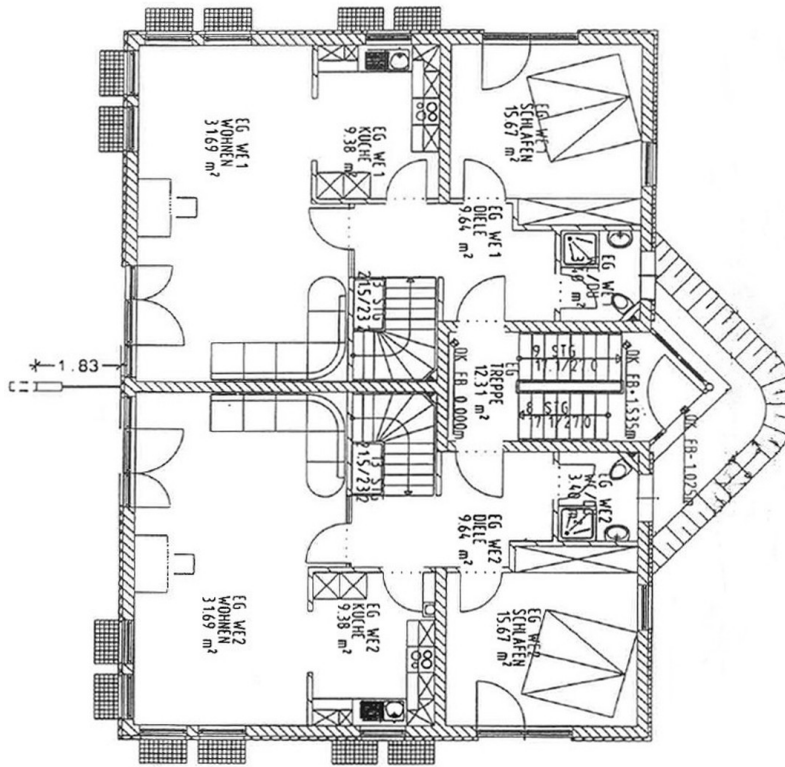
Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

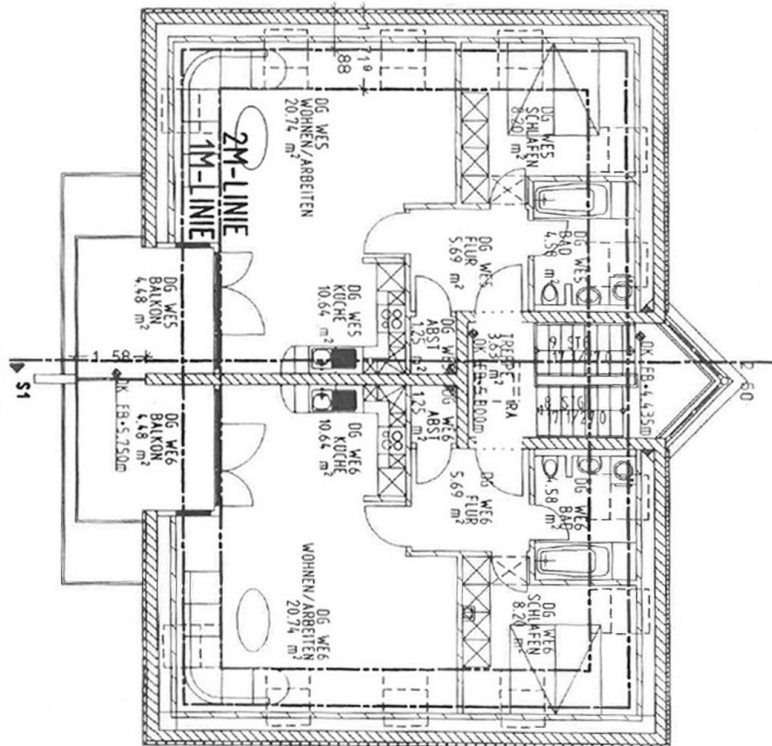


Grundriss Dach

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss