

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Glienicke/Nordbahn

### Attraktive Kapitalanlage in Glienicke/Nordbahn – Mehrfamilienhaus mit drei vermieteten Wohnungen



Objekt-Nr. OM-319392

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.050.000 €**

16548 Glienicke/Nordbahn  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	734,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	269,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	336,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In den letzten Jahren hat sich Glienicke/Nordbahn zu einem begehrten Wohnort entwickelt, der besonders bei Berlinern immer beliebter wird. Diese wachsende Nachfrage spiegelt sich auch im Immobilienmarkt wider. Hier bietet sich Ihnen eine hervorragende Gelegenheit: ein gepflegtes Mehrfamilienhaus als langfristige Kapitalanlage. Eine Teilungserklärung in drei Wohnungen liegt vor.

Diese Immobilie wird provisionsfrei verkauft. Bitte keine Makleranfragen.

Das Haus umfasst drei vermietete Wohnungen, die durchdacht geschnitten und lichtdurchflutet sind. Zwei der Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Etagen und punktet mit einer gemütlichen Loggia. Alle Einheiten bieten modernen Wohnkomfort und sind bei Mietern sehr begehrt.

Die ruhige Lage in der Nähe eines idyllischen Naturschutzgebiets, gepaart mit einem schönen, eingewachsenen Baumbestand, macht diese Immobilie besonders attraktiv. Dank der stetig steigenden Bodenrichtwerte und der kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum bietet dieses Objekt hervorragende Wertsteigerungspotenziale.

## Ausstattung

Alle Wohnungen sind mit Laminatböden ausgestattet und Holzdecken. 2 Wohnungen wurden in den letzten 2 Jahren komplett modernisiert und haben eine neue Küche. Anschluss für Waschmaschinen sind im Keller. Überdachter Fahrradständer, 3 Parkplätze am Haus. Seit 2021 verfügt das gesamte Haus über eine neue energieeffiziente Gasheizung."

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten

## Sonstiges

Die Nettokaltmiete beträgt 30.960 EUR p. a.

## Lage

Hammergrundstück. Sehr ruhige und grüne Lage. Erholungsgebiet (Tegler Fließ) in Laufweite. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe. Bushaltestelle ist 350m entfernt, der nächste S-Bahnhof 2,4 km. Begehrte Lage.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus Seite mit Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Fahrradständer



Blick in's Grüne

# Exposé - Galerie



Zufahrt mit Spundwand



DG Schlafzimmer 1



DG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer 3



DG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



Aufgang Dachboden

# Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Küche

# Exposé - Galerie



DG Küche



# Exposé - Galerie



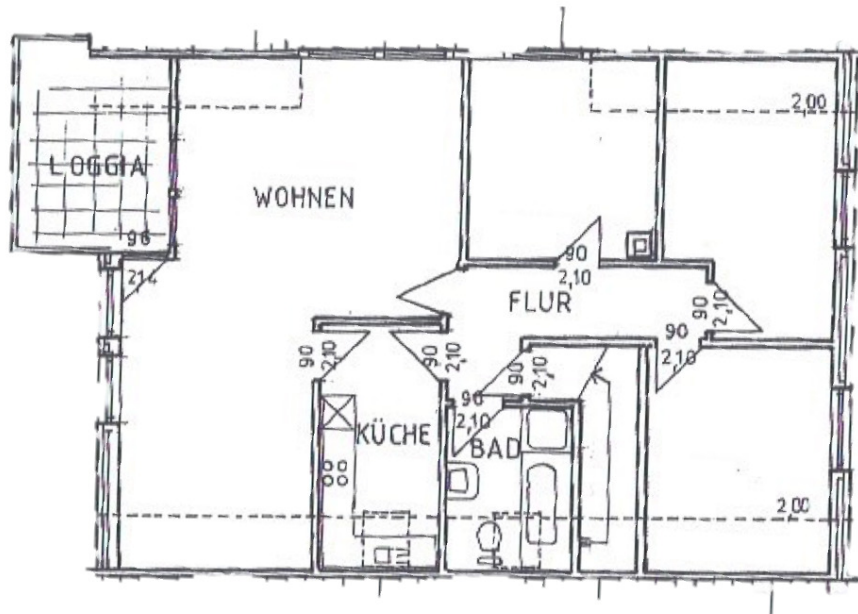
DG Loggia



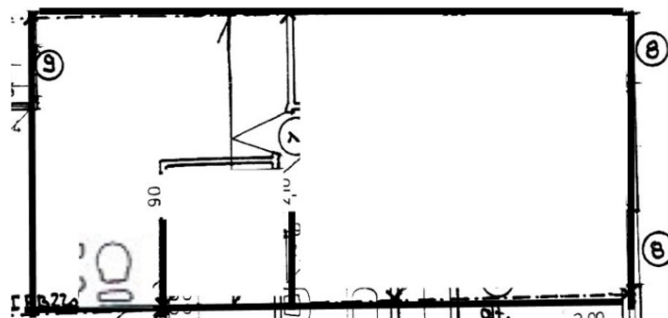
DG Bad mit Wanne und Dusche

# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoß (Maisonett) - Wohnfläche laut Mietvertrag 104qm

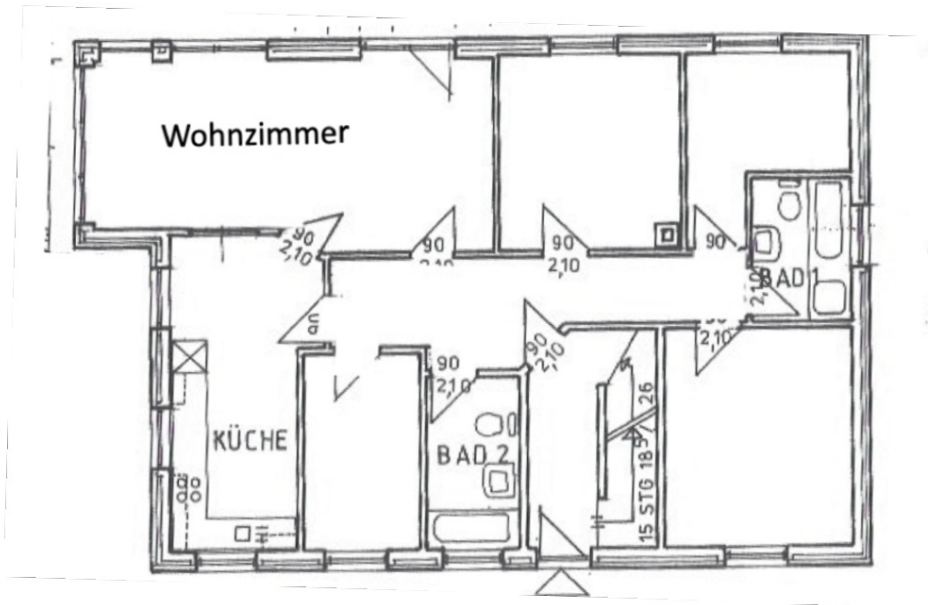


Ausgebauter Dachboden (Wohnfläche)



# Exposé - Grundrisse

EG - 115qm Wohnfläche laut Mietvertrag



# Exposé - Grundrisse

UG – Wohnfläche 65qm laut Mietvertrag

