

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rüdersdorf bei Berlin

Wohnensemble im Berliner Umland – Mehrfamilienhaus mit Remise



Objekt-Nr. **OM-428568**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.125.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Bogs

15562 Rüdersdorf bei Berlin
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1925	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Gesamtfläche	595,00 m ²
Wohnfläche	595,00 m ²	Stellplätze	12
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Preis pro m ²	3.864,55 €	Nettomiete Soll	83.455
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	83.455
Modernisierung Jahr	2013		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Anlageobjekt in Rüdersdorf bei Berlin, bestehend aus einem Herrenhaus mit fünf Wohneinheiten sowie einer separat stehenden Remise. Das Ensemble befindet sich in ruhiger Wohnlage im Berliner Umland und überzeugt durch eine überschaubare Struktur, einen einheitlichen Ausstattungsstandard und stabile Mieteinnahmen.

Das Herrenhaus umfasst fünf vermietete Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 75 m² und ca. 112 m². Die Wohnungen verteilen sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss und verfügen über klare Grundrisse sowie teilweise über Balkon-, Terrassen- oder Dachterrassenflächen. Ein voll ausgebautes Kellergeschoss mit Mieterkellern, Technik- und Gemeinschaftsflächen ergänzt das Gebäude funktional.

Die separat stehende Remise ist als eigenständiges Einfamilienhaus ausgebaut und verfügt über ca. 122 m² Wohnfläche. Sie dient zugleich als Referenz für den Ausstattungsstandard der Wohneinheiten im Herrenhaus. Die Remise ist Bestandteil der laufenden Vermietung und eröffnet zugleich zusätzliche Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungskonzepte.

Die Gesamtwohnfläche des Anlageobjekts beträgt ca. 595 m². Die jährlichen Ist-Mieteinnahmen (ab Q1/2026) belaufen sich auf ca. 83.455 €, bestehend aus Nettokaltmieten und zusätzlichen Stellplatzmieten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei ca. 11,69 €/m².

Das Gebäude ist an das kommunale Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein bivalentes Heizsystem mit Wärmepumpe und Gasheizungsunterstützung. Ein Energieausweis liegt vor.

Das Objekt eignet sich insbesondere für Kapitalanleger:innen, die Wert auf eine überschaubare Anzahl an Einheiten, einen soliden Bestandsmietmix und langfristige Vermietbarkeit legen.

Die Remise ließe sich auch eigenständig erwerben. Sie ist aktuell unvermietet.

Außerdem befinden sich auf zwei Nachbargrundstücken zwei Einfamilienhäuser, die gemeinsam mit diesem Angebot im Paket erworben werden könnte.

Ausstattung

Die Ausstattung des gesamten Anlageobjekts folgt einem einheitlichen, zeitlosen Konzept, das sich sowohl im Herrenhaus mit seinen fünf Wohneinheiten als auch in der separat stehenden Remise widerspiegelt. Klare Grundrisse, langlebige Materialien und eine durchdachte Raumstruktur prägen sämtliche Einheiten und schaffen eine verlässliche Grundlage für langfristige Vermietbarkeit.

Die Wohnräume zeichnen sich durch großzügige Fensterflächen, helle Raumwirkungen und eine offene, zugleich strukturierte Gestaltung aus. In der Remise wird dieser Anspruch besonders sichtbar: Ein weitläufiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit sichtbaren Holzbalken, angenehmer Raumhöhe und direktem Bezug zu Terrasse und Garten steht exemplarisch für den Ausstattungs- und Ausbaustandard, der auch in den Wohnungen des Herrenhauses umgesetzt ist.

Alle Einheiten verfügen über funktional und zeitlos ausgestattete Bäder, klare Raumzuschnitte sowie flexibel nutzbare Wohn- und Nebenräume. Teilweise vorhandene Balkone, Terrassen oder Dachterrassen erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Die Verbindung von Innen- und Außenraum, die ruhige, helle Gestaltung der Räume sowie die konsequent einheitliche Ausstattung über alle Einheiten hinweg unterstreichen den nachhaltigen Charakter des Objekts. Die Remise dient dabei als anschauliche Referenz für den qualitativen Standard des gesamten Ensembles.

Insgesamt entsteht ein stimmiges Wohnkonzept, das Funktionalität, zeitlose Gestaltung und solide Bauqualität miteinander verbindet und sowohl den Anforderungen moderner

Mieter:innen als auch den Erwartungen an ein langfristig werthaltiges Anlageobjekt gerecht wird.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Rüdersdorf bei Berlin, gelegen im Landkreis Märkisch-Oderland, bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten und Schulen. Die Anbindung an Berlin erfolgt über öffentliche Verkehrsmittel und die nahegelegenen Autobahnen A10 und A11. Die Umgebung ist geprägt von Seen und Wäldern, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport und Wandern bieten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Remise Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Remise Gästebadezimmer



Remise Garten

Exposé - Galerie



Remise Ansicht



Remise Master Badezimmer

Exposé - Galerie



Remise Wohnzimmer



Remise Master Schlafzimmer

Exposé - Galerie

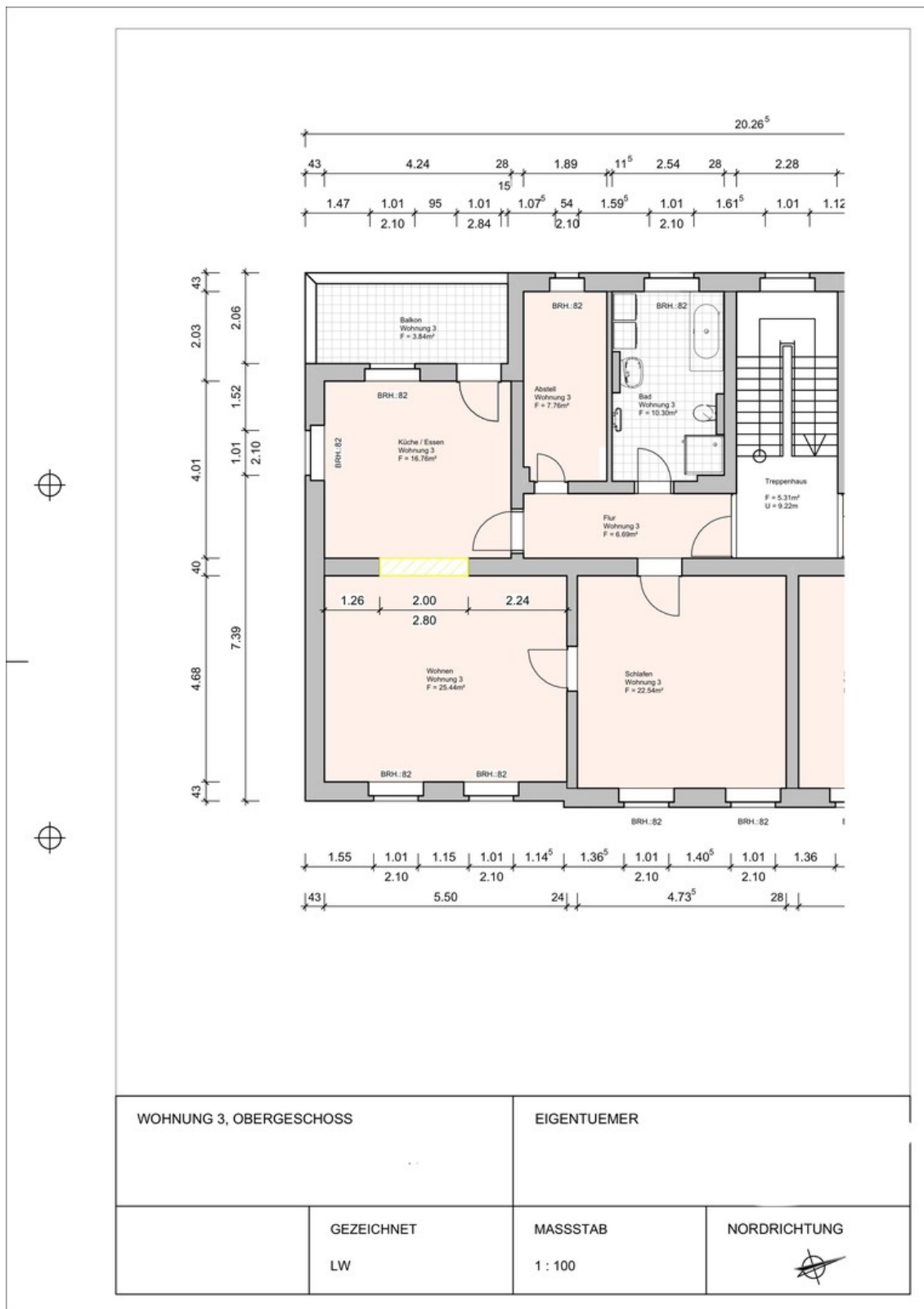


Remise Küche

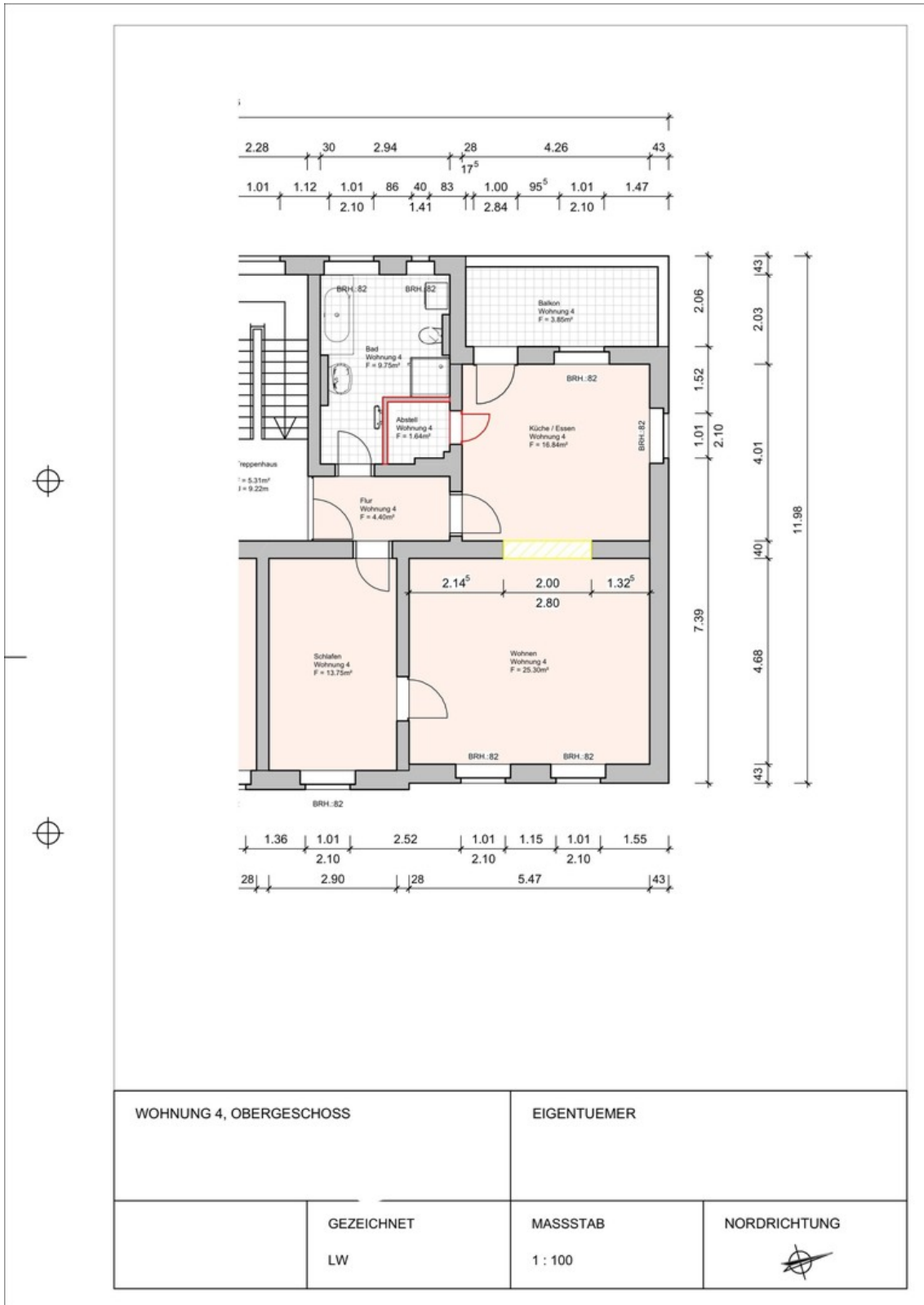


Remise Office

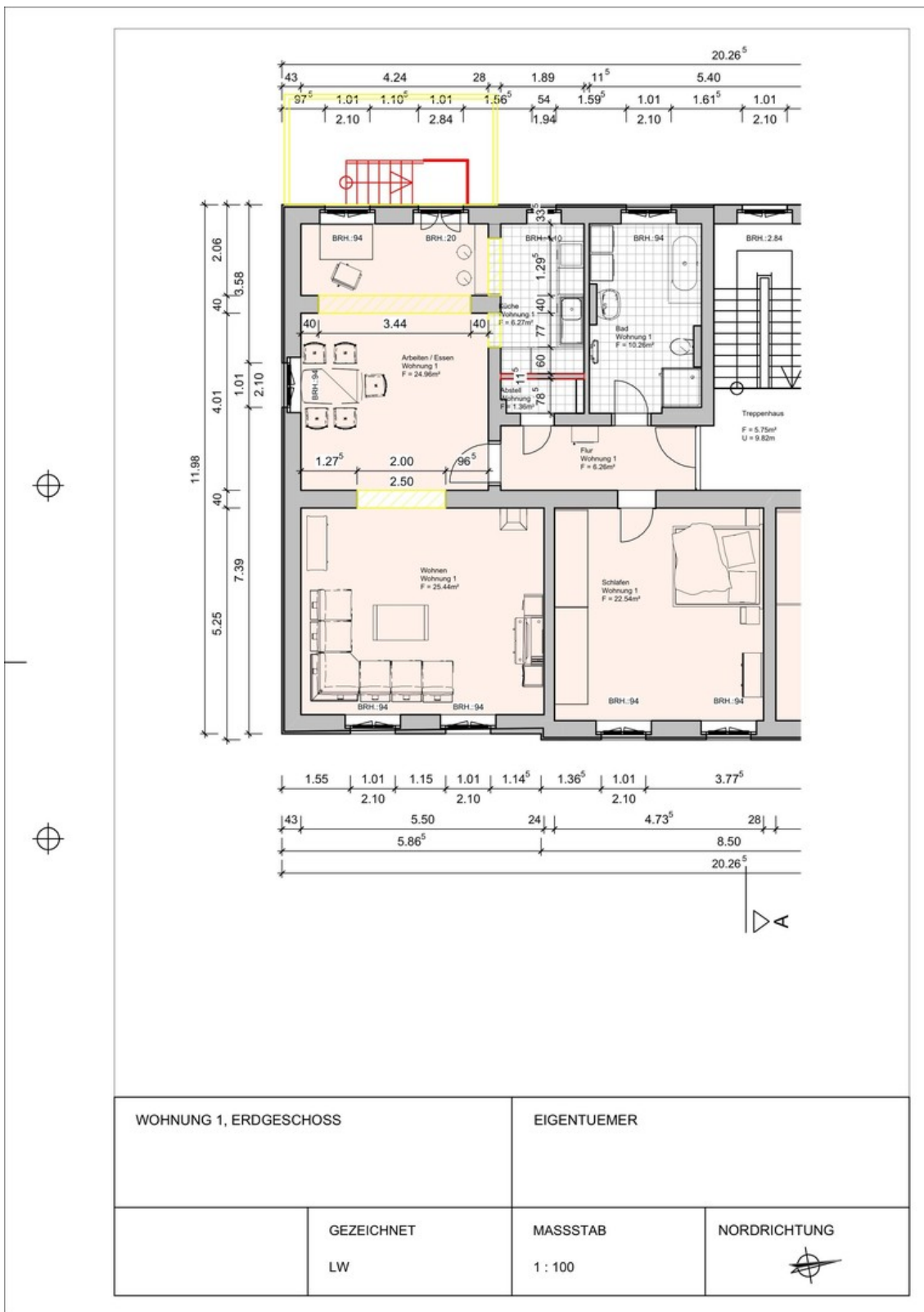
Exposé - Grundrisse



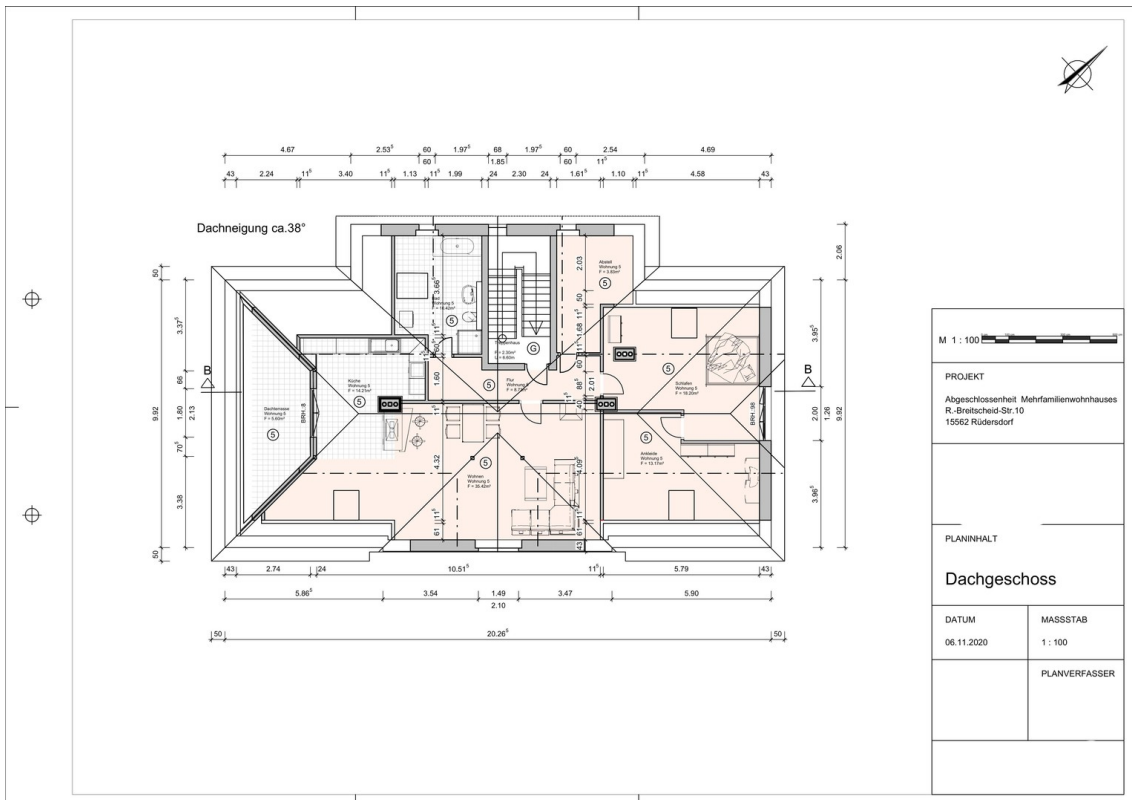
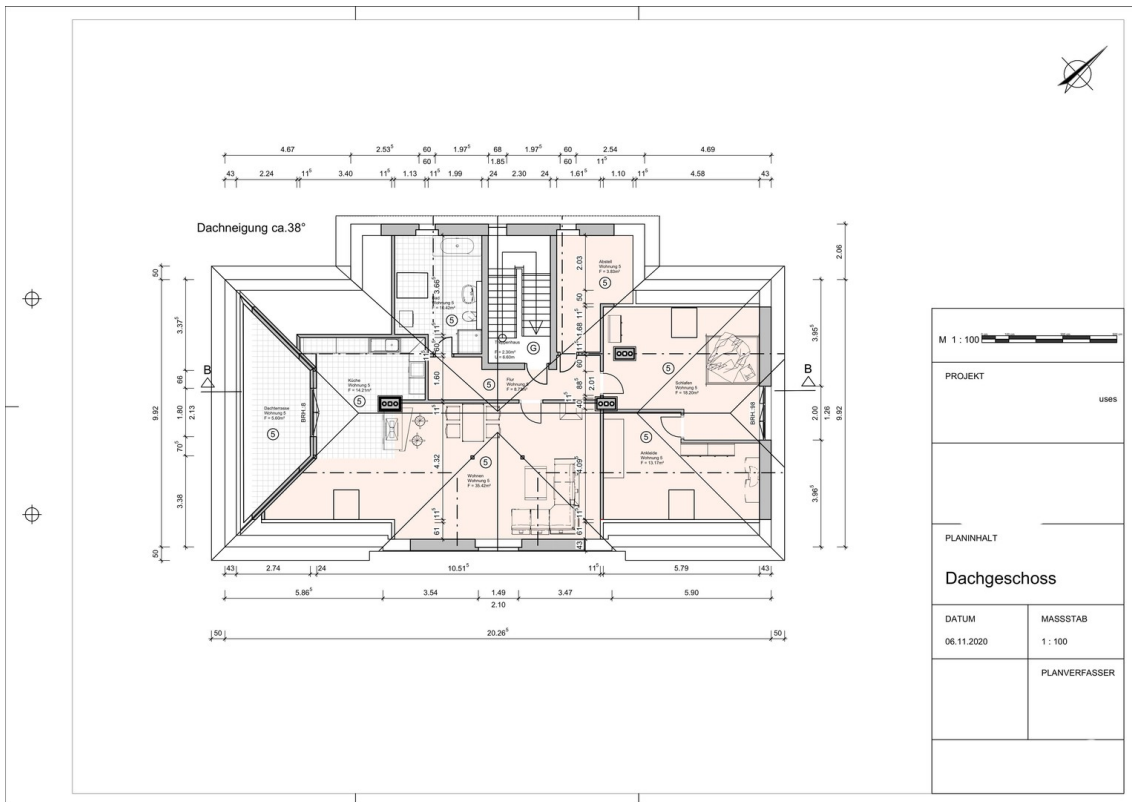
Exposé - Grundrisse



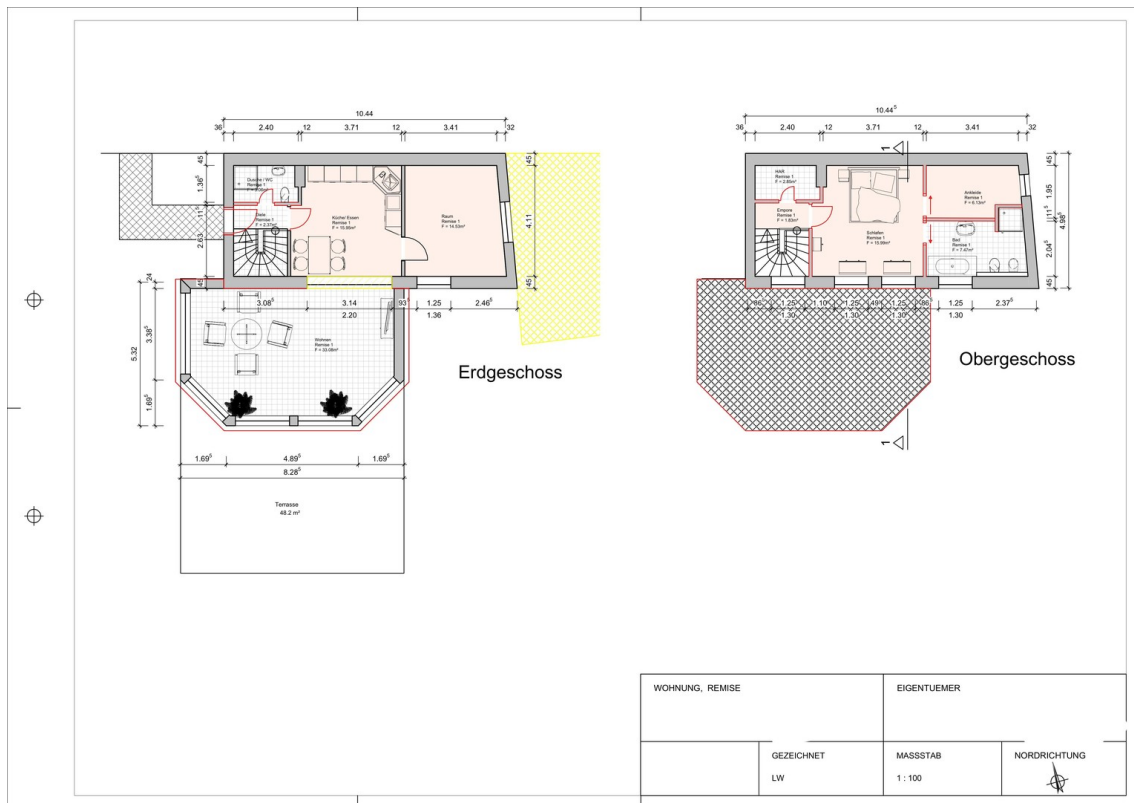
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Exposé

Herrenhausensemble mit Remise 15562 Rüdersdorf bei Berlin

ANLAGEOBJEKT
EXPOSÉ



Gesamtüberblick Anlageobjekt

Anlageobjekt im Überblick

Das Anlageobjekt besteht aus einem sanierten Herrenhaus mit fünf Wohneinheiten sowie einer separat stehenden Remise.

Die Gesamtwohnfläche des Objekts beträgt ca. 458 m² und verteilt sich auf fünf klar geschnittene Wohnungen.

Ausstattungsstandard

Die Remise dient als beispielhafte Darstellung des Ausstattungs- und Ausbaustandards, der auch in den Wohneinheiten des Herrenhauses umgesetzt ist.

Klare Grundrisse, zeitlose Materialien und funktionale Bäder prägen sämtliche Einheiten.

Wohnungsstruktur Herrenhaus

- * 5 Wohneinheiten
- * Wohnflächen ca. 75 m² bis 112 m²
- * Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- * Teilweise mit Balkon oder Dachterrasse

Vermietungssituation

Die fünf Wohneinheiten im Herrenhaus sind vermietet.

Die Remise ist aktuell unvermietet und bietet zusätzliche Flexibilität für Neuvermietung, Eigennutzung oder alternative Nutzungskonzepte.



Remise

- * Aktuell unvermietet
- * Wohnfläche ca. 122 m²
- * Terrasse
- * Einfamilienhaus als Sondereigentum

Flächen- und Gebäudestruktur

Das Gebäude verfügt über ein voll ausgebautes Kellergeschoss mit Mieterkellern, Technik- und Gemeinschaftsflächen.

Der Anschluss an das kommunale Wasser- und Abwassernetz ist gegeben. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Gasheizungsunterstützung.

Herrenhaus

ANLAGEOBJEKT IM ENSEMBLE EINES EHEMALIGEN HERRENHAUSES

Das Herrenhaus umfasst fünf Wohneinheiten mit klar geschnittenen Grundrissen und einem einheitlichen, hochwertigen Ausstattungsstandard. Die Wohnungen verteilen sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss und verfügen teilweise über Balkon- oder Terrassenflächen. Ein voll ausgebautes Kellergeschoss mit Mieterkellern sowie Technik- und Gemeinschaftsflächen ergänzt das Gebäude funktional. Die solide Gebäudestruktur und die überschaubare Anzahl an Einheiten machen das Herrenhaus zu einem gut handhabbaren und nachhaltig vermietbaren Bestandsobjekt.



Remise

SONDEREIGENTUM IM ENSEMBLE EINES EHEMALIGEN HERRENHAUSES

Die Remise ist ein eigenständiges Einfamilienhaus innerhalb des Ensembles und ergänzt das Herrenhaus sinnvoll. Sie verfügt über einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, zusätzliche Nebenräume sowie einen zugeordneten Garten- und Terrassenbereich. Die Remise ist aktuell unvermietet und dient zugleich als Referenz für den Ausstattungsstandard der Wohneinheiten im Herrenhaus. Durch ihre Eigenständigkeit bietet sie zusätzliche Flexibilität für Vermietung, Eigennutzung oder alternative Nutzungskonzepte.



Wohnen

OFFENER WOHN-, ESS- UND
KÜCHENBEREICH MIT CA. 50 M² UND
TERRASSENZUGANG.





Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Remise. Sichtbare Holzbalken, eine angenehme Raumhöhe und bodentiefe Fensterelemente schaffen eine helle, zugleich warme Atmosphäre. Oberlicht lässt Sonne und Himmel in den Wohnbereich fluten. Ein Ofen bietet Wärme und Gemütlichkeit an kalten Tagen. Küche, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über und öffnen sich zur Terrasse und in den Garten – ein Raum, der Offenheit mit Rückzug verbindet und sowohl den Alltag als auch das Ankommen am Abend trägt.



Arbeiten

ARBEITSZIMMER MIT CA. 15 M², IDEAL FÜR HOMEOFFICE, KIND ODER GÄSTE.

Das Arbeitszimmer liegt ruhig innerhalb der Remise und eignet sich ideal als Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten oder als Gästezimmer. Zwei Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht, während die klare Raumgeometrie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Nähe zum Wohnbereich verbindet produktives Arbeiten mit kurzen Wegen, ohne dessen Offenheit zu stören.





Remise mit eigenem Gartenbezug

Der Wohnbereich öffnet sich über bodentiefe Fensterelemente direkt zur Terrasse und in den Garten. Großzügige Glasflächen verbinden den Wohnbereich mit Terrasse und Garten.



Das zweite Badezimmer im Erdgeschoss ist mit Dusche und WC funktional und zeitlos ausgestattet und ergänzt das Ensemble sinnvoll.



Innen und Außen im Dialog

Rückzug

OBERGESCHOSS MIT CA. 40 M²,
BESTEHEND AUS MASTER-BEDROOM, EN-
SUITE BADEZIMMER, ANKLEIDE UND
HAUSWIRTSCHAFTSRAUM.





Das Obergeschoss beherbergt den Master-Bedroom mit direktem Zugang zum en-suite Badezimmer.

Großzügige Raumproportionen, Dachschrägen mit sichtbaren Holzbalken und Tageslicht schaffen eine ruhige, private Atmosphäre.





Eine separate Ankleide sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen den Schlafbereich funktional.

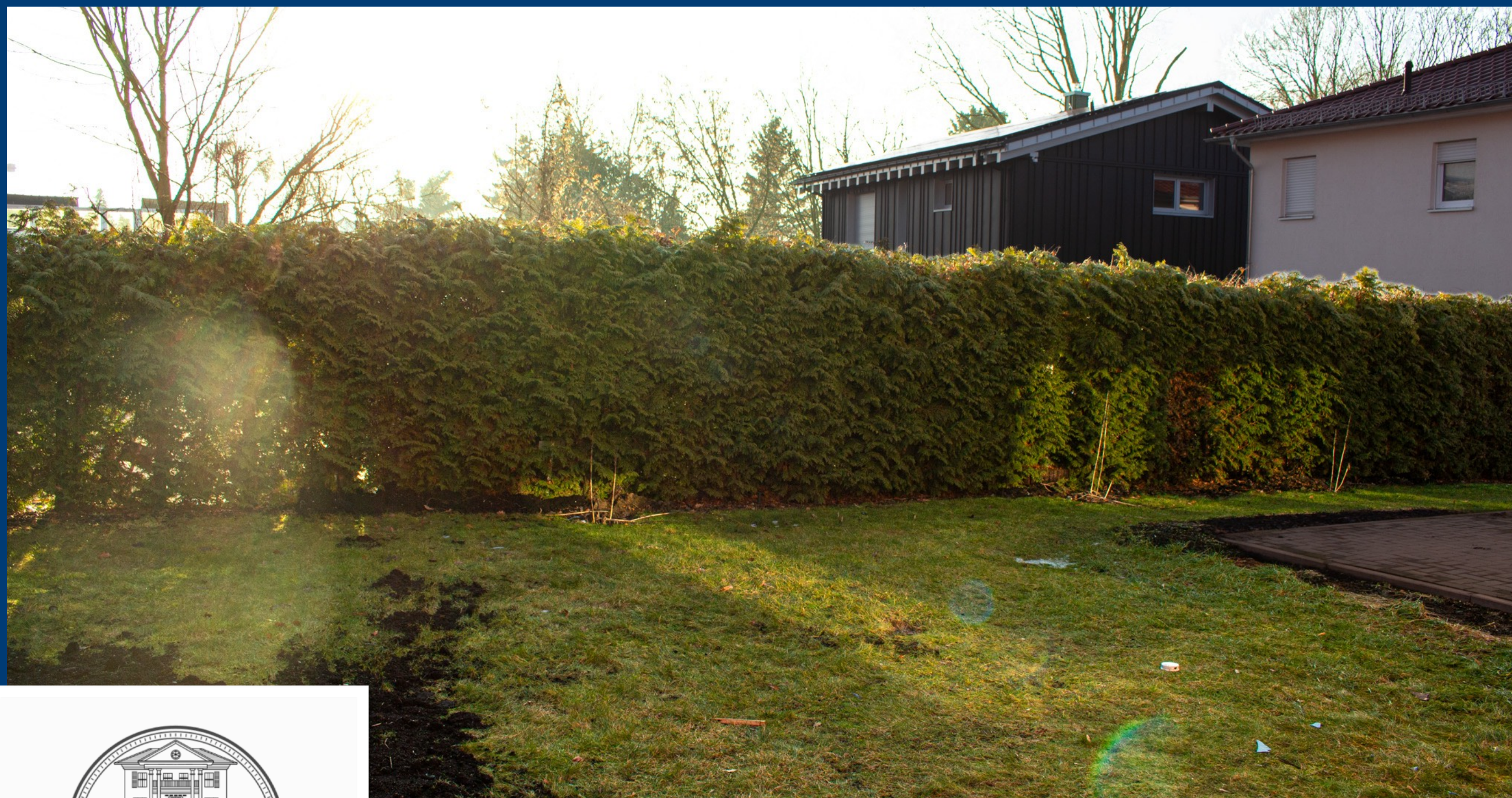
Kurze Wege und klare Raumzuschnitte sorgen für Ordnung und Alltagstauglichkeit.



Terrasse und Garten

Die Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und öffnet sich in den ruhig gelegenen Garten.

Der klar gefasste Außenbereich bietet Platz für Aufenthalt, Spiel oder Bepflanzung und ergänzt das Haus um einen privaten Freiraum.



Fakten

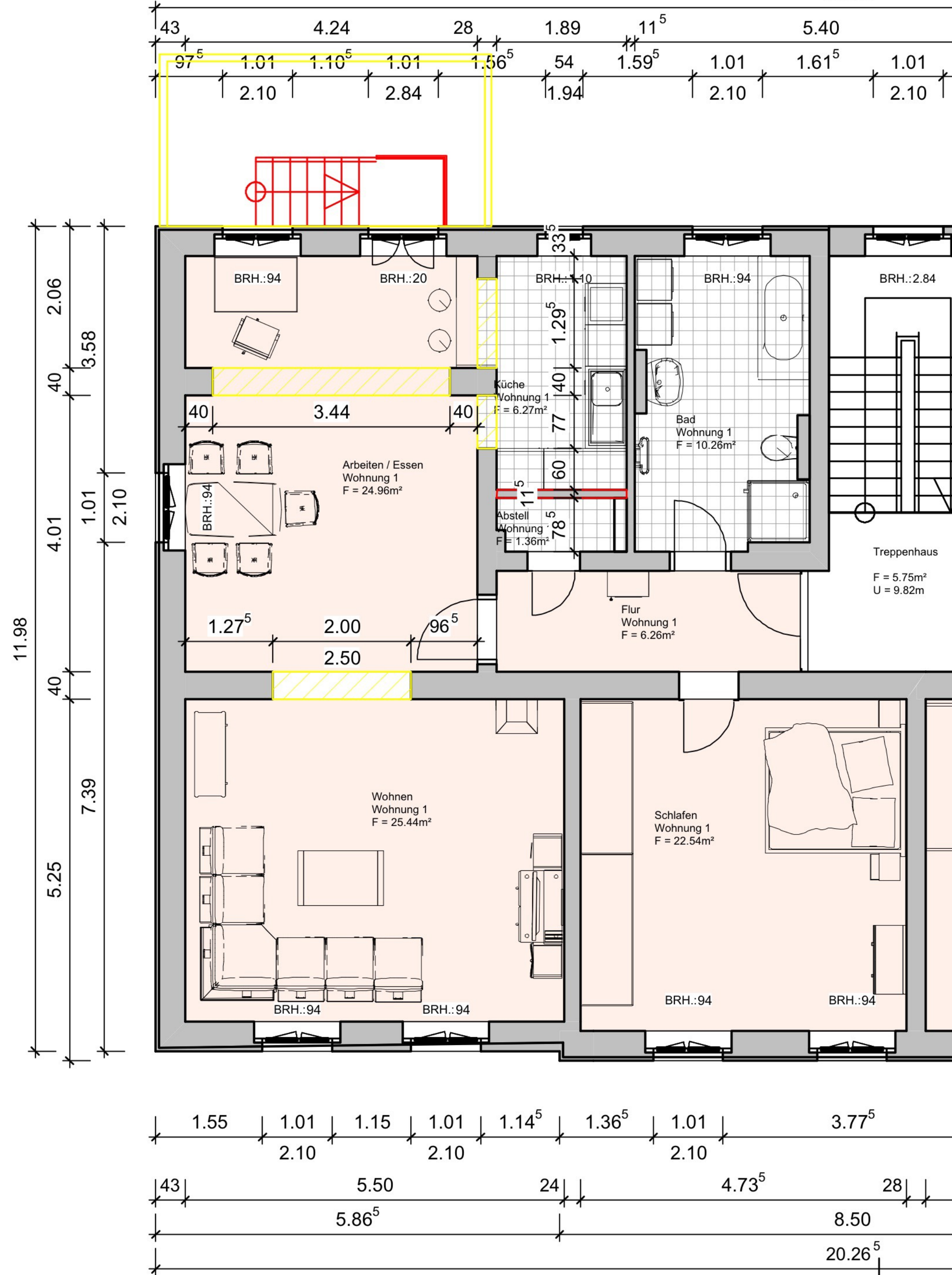
- * Wohnanlage bestehend aus Herrenhaus mit 5 Wohneinheiten sowie separater Remise
- * Voll ausgebautes Kellergeschoss im Herrenhaus mit:
 - * Mieterkellern
 - * Technik- und Gemeinschaftsflächen
 - * Fahrradraum
- * Gesamtwohnfläche Anlageobjekt: ca. 580 m²
 - * Herrenhaus: ca. 458 m² (5 WE ca. 75 m² bis 112 m²)
 - * Remise: ca. 122 m²
 - * Grundstückfläche 1312 m²
- * 12 Stellplätze
- * Einheitlicher, zeitloser Ausstattungsstandard über alle Einheiten; Dreifachverglasung der Fenster
- * Vermietungssituation:
 - * Herrenhaus: 5 Wohneinheiten vermietet
 - * Remise: vermietet (Stand Q1/2026)
 - * Solide Bestandsmietverhältnisse mit zusätzlicher Einnahme aus Stellplätzen
 - * Durchschnittliche Nettokaltmiete: ca. 11,99 €/m²
- * Anschluss an das kommunale Wasser- und Abwassernetz
- * Bivalentes Heizsystem:
 - * Wärmepumpe
 - * Gasheizungsunterstützung
- * Energieausweis liegt vor

- * Preis: 2.300.00 EUR (provisionsfrei)



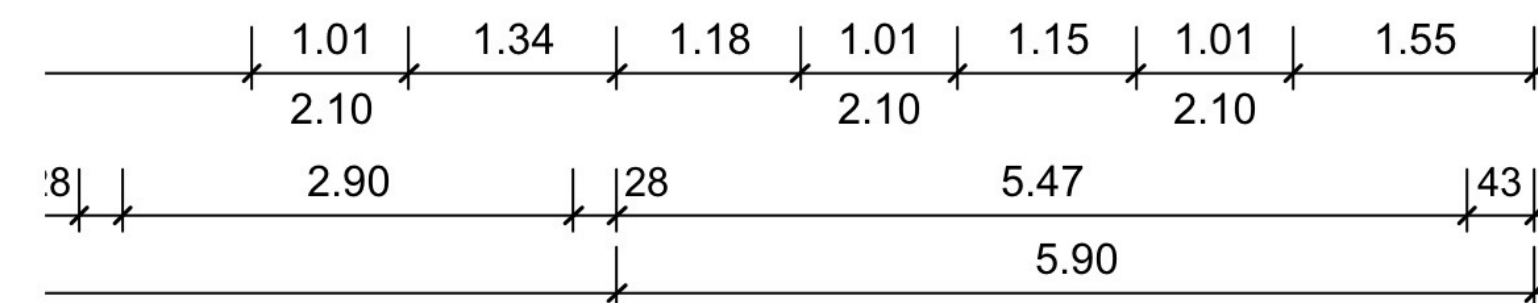
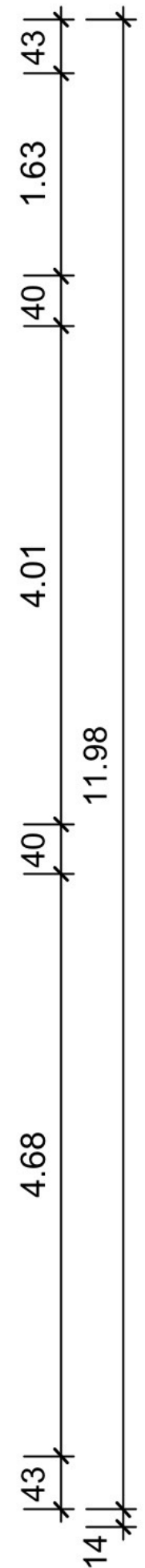
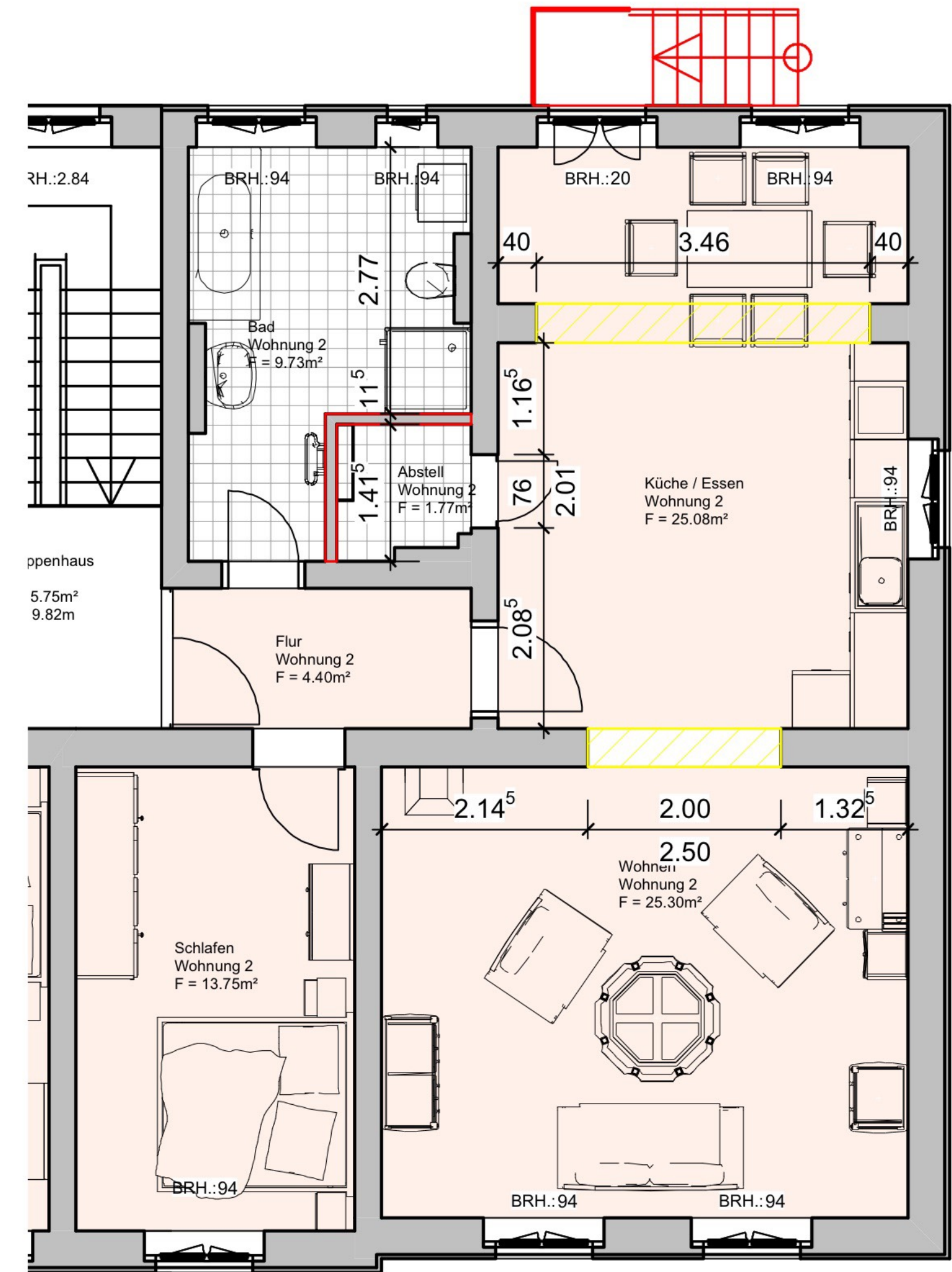
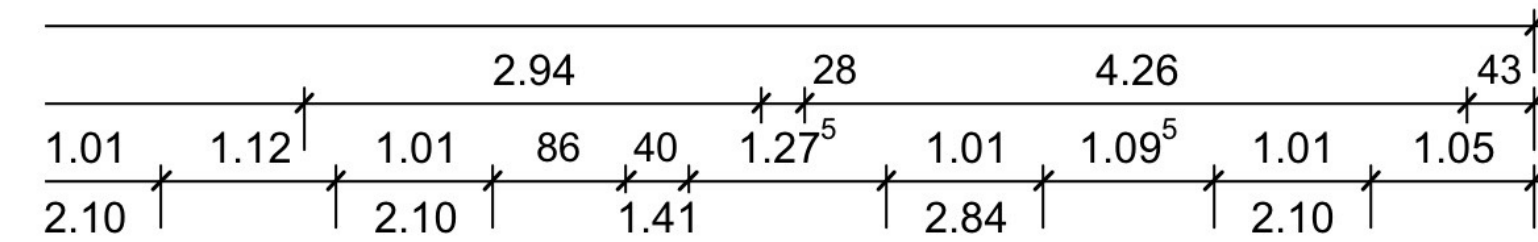
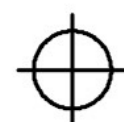
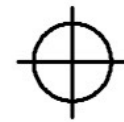
WE 1

GRUNDRISS



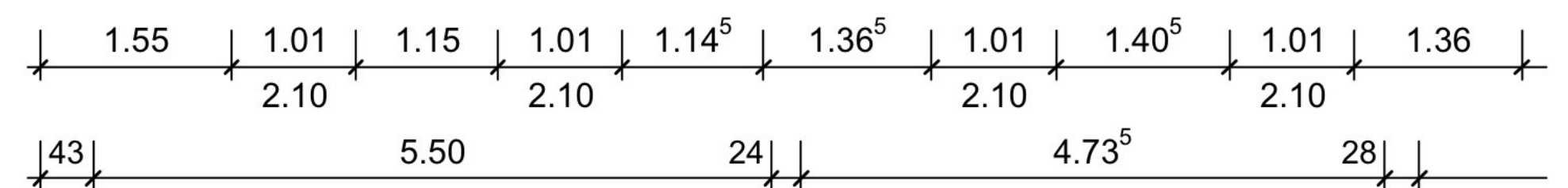
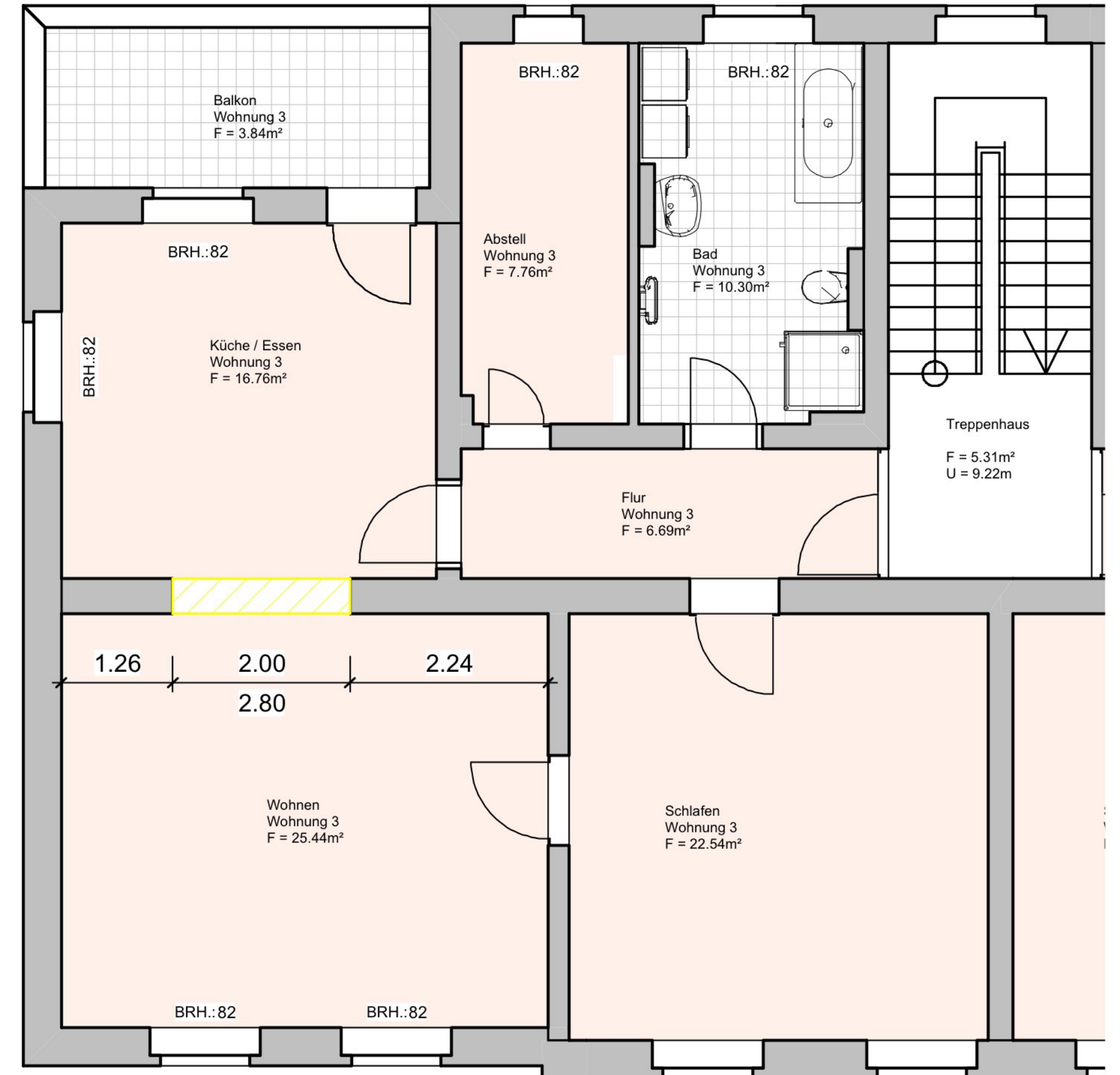
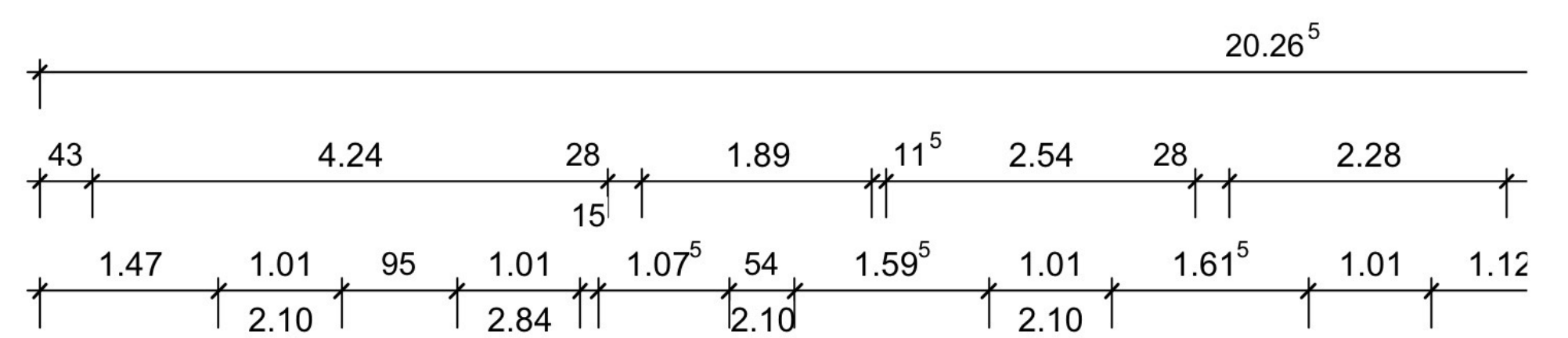
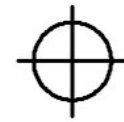
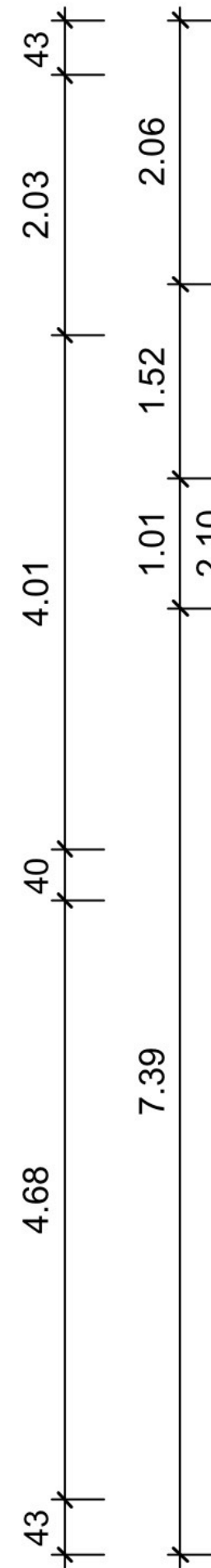
WE 3

GRUNDRISS



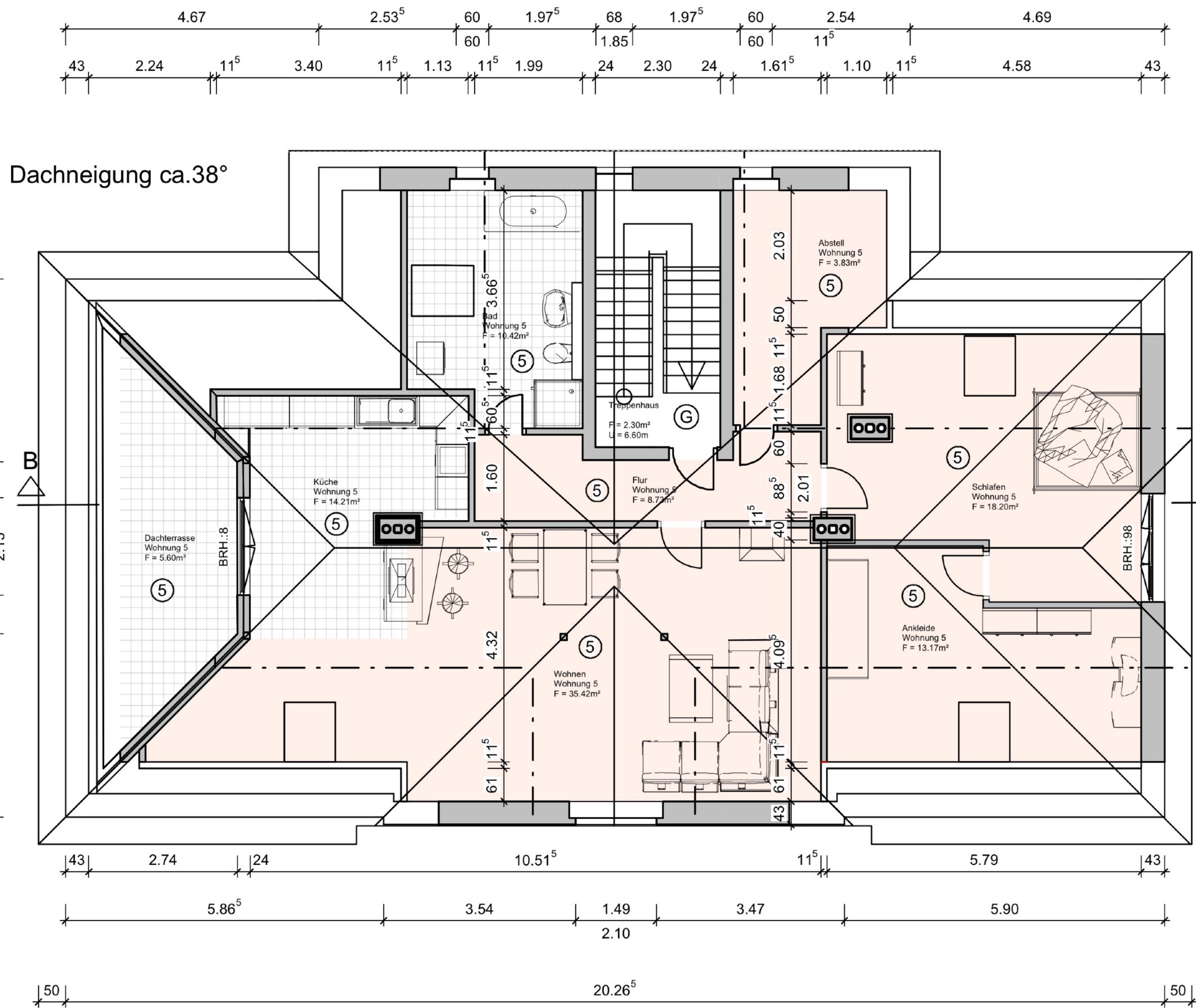
WE 4

GRUNDRISS



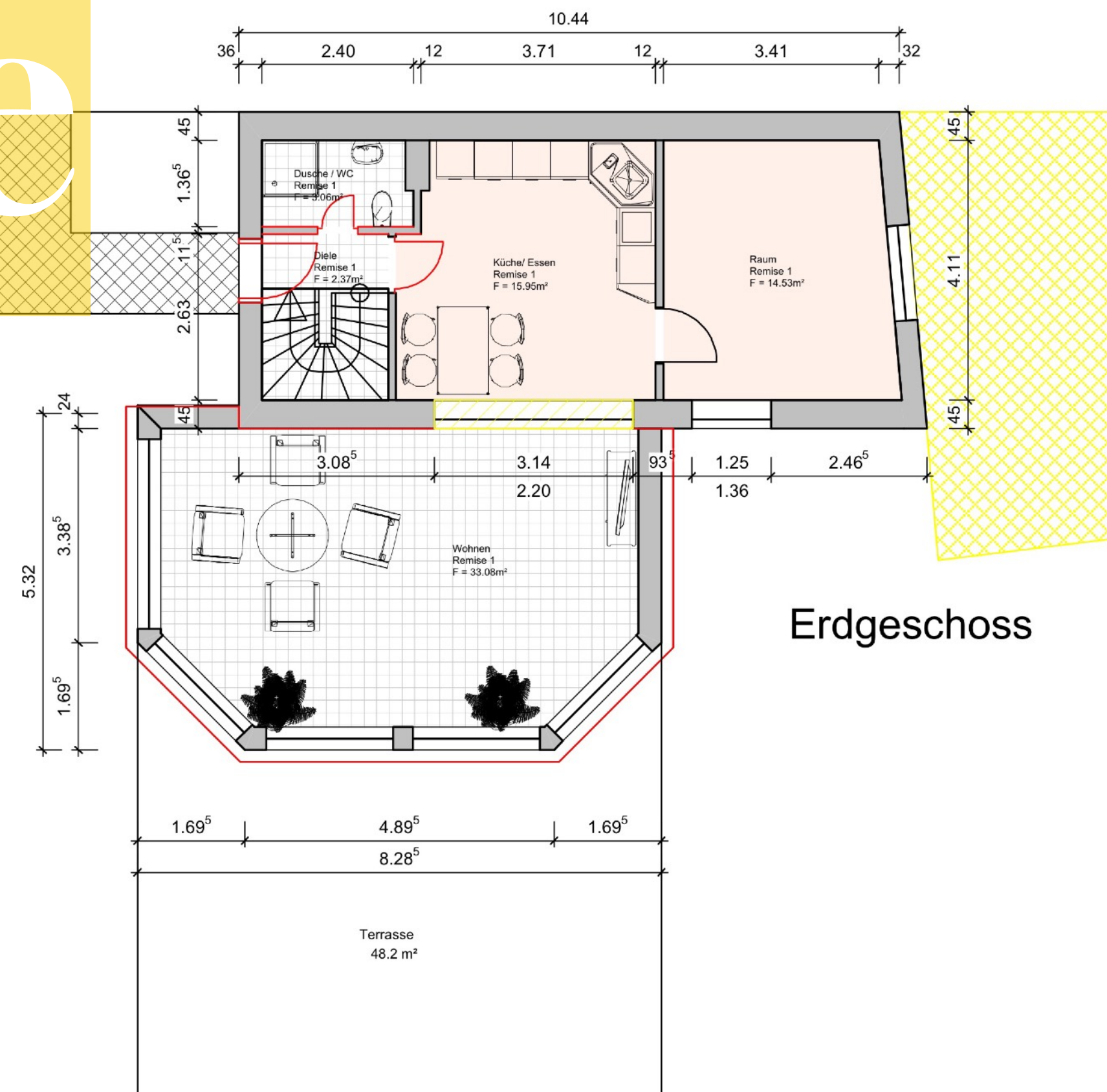
WE 5

GRUNDRISS

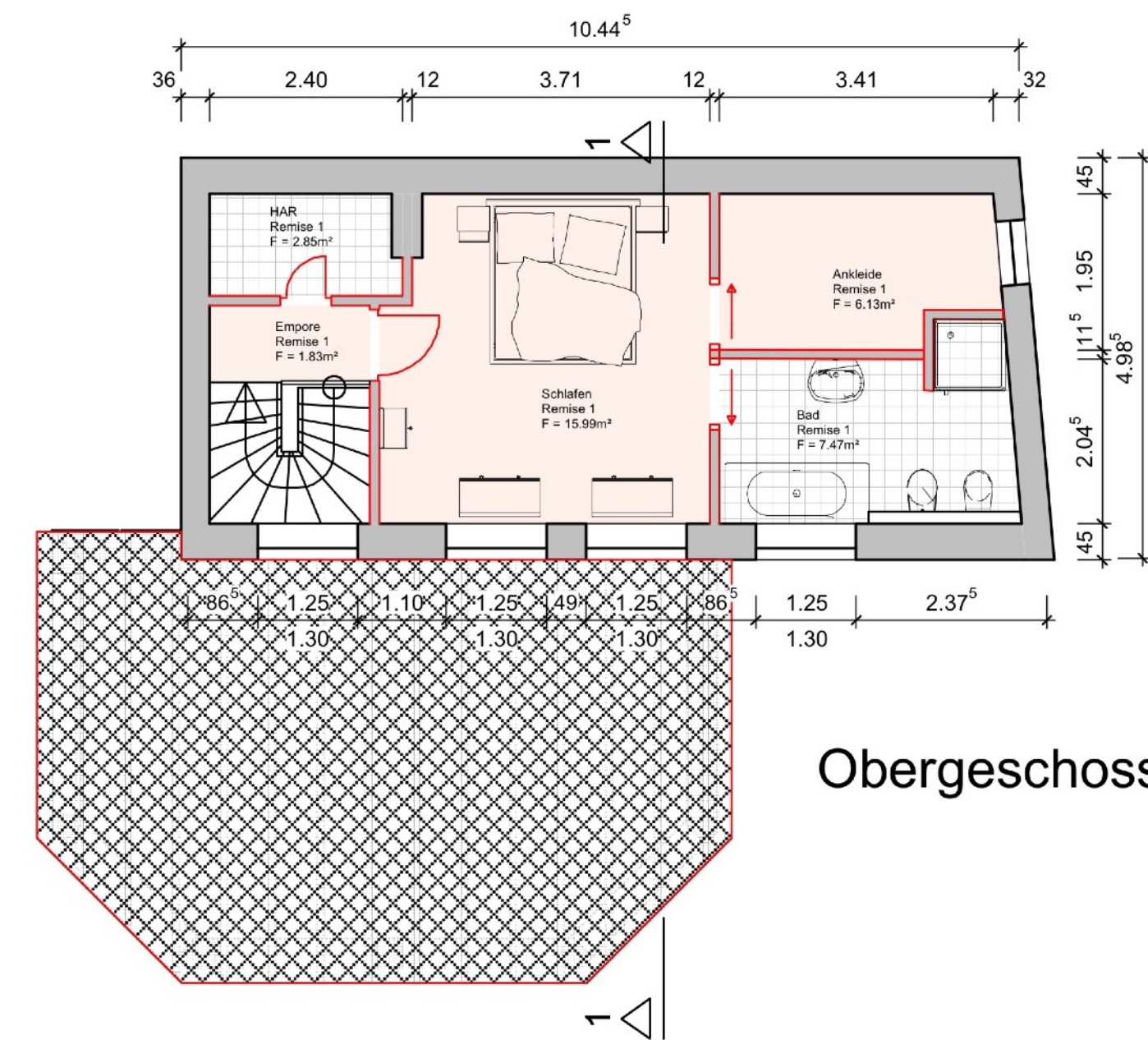


Remise

GRUNDRISS




Erdgeschoss



Obergeschoss



WOHNUNG, REMISE		EIGENTUEMER	
GEZEICHNET LW		MASSSTAB 1 : 100	NORDRICHTUNG 

Ihr Ansprechpartner

PHILIPP BOGS
INFO@HAUS-ROBO.COM



Remise als Sondereigentum 15562 Rüdersdorf bei Berlin

REMISE
EXPOSÉ



Wohnen

OFFENER WOHN-, ESS- UND
KÜCHENBEREICH MIT CA. 50 M² UND
TERRASSENZUGANG.





Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Remise. Sichtbare Holzbalken, eine angenehme Raumhöhe und bodentiefe Fensterelemente schaffen eine helle, zugleich warme Atmosphäre. Oberlicht lässt Sonne und Himmel in den Wohnbereich fluten. Ein Ofen bietet Wärme und Gemütlichkeit an kalten Tagen. Küche, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über und öffnen sich zur Terrasse und in den Garten – ein Raum, der Offenheit mit Rückzug verbindet und sowohl den Alltag als auch das Ankommen am Abend trägt.



Arbeiten

ARBEITSZIMMER MIT CA. 15 M², IDEAL FÜR HOMEOFFICE, KIND ODER GÄSTE.

Das Arbeitszimmer liegt ruhig innerhalb der Remise und eignet sich ideal als Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten oder als Gästezimmer. Zwei Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht, während die klare Raumgeometrie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Nähe zum Wohnbereich verbindet produktives Arbeiten mit kurzen Wegen, ohne dessen Offenheit zu stören.





Remise mit eigenem Gartenbezug

Der Wohnbereich öffnet sich über bodentiefe Fensterelemente direkt zur Terrasse und in den Garten. Großzügige Glasflächen verbinden den Wohnbereich mit Terrasse und Garten.



Das zweite Badezimmer im Erdgeschoss ist mit Dusche und WC funktional und zeitlos ausgestattet und ergänzt das Ensemble sinnvoll.



Innen und Außen im Dialog

Rückzug

OBERGESCHOSS MIT CA. 40 M²,
BESTEHEND AUS MASTER-BEDROOM, EN-
SUITE BADEZIMMER, ANKLEIDE UND
HAUSWIRTSCHAFTSRAUM.





Das Obergeschoss beherbergt den Master-Bedroom mit direktem Zugang zum en-suite Badezimmer.

Großzügige Raumproportionen, Dachschrägen mit sichtbaren Holzbalken und Tageslicht schaffen eine ruhige, private Atmosphäre.





Eine separate Ankleide sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen den Schlafbereich funktional.

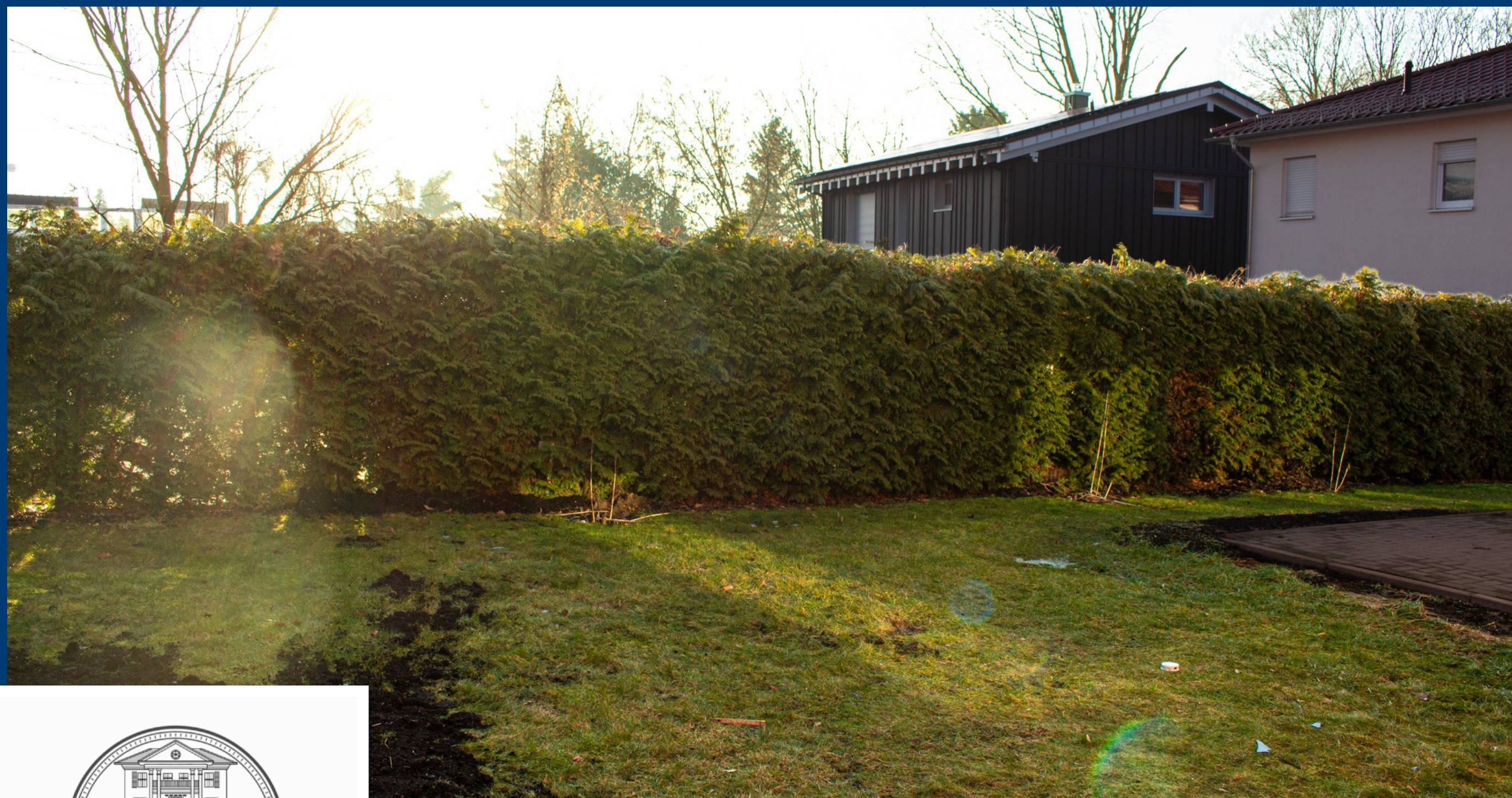
Kurze Wege und klare Raumzuschnitte sorgen für Ordnung und Alltagstauglichkeit.



Terrasse und Garten

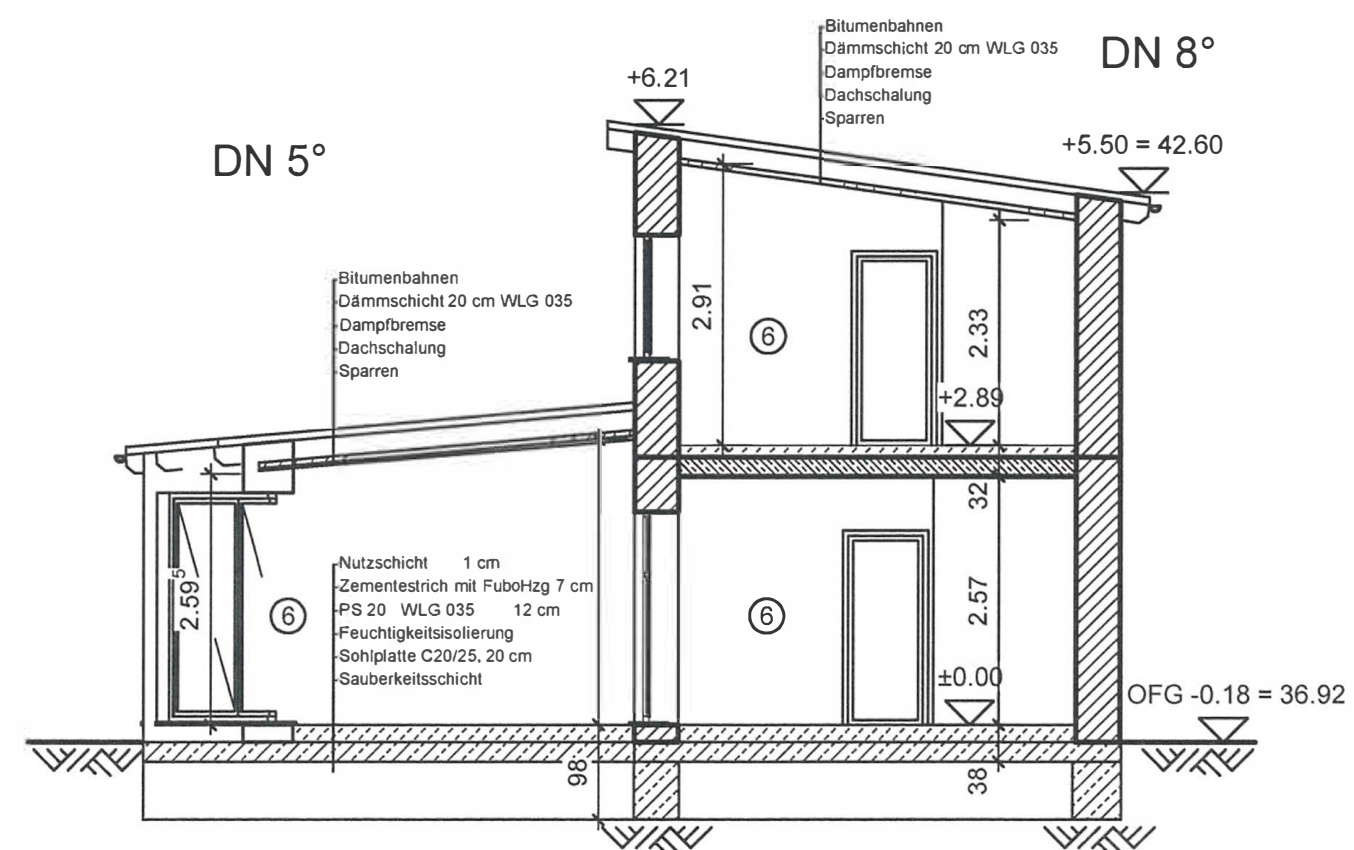
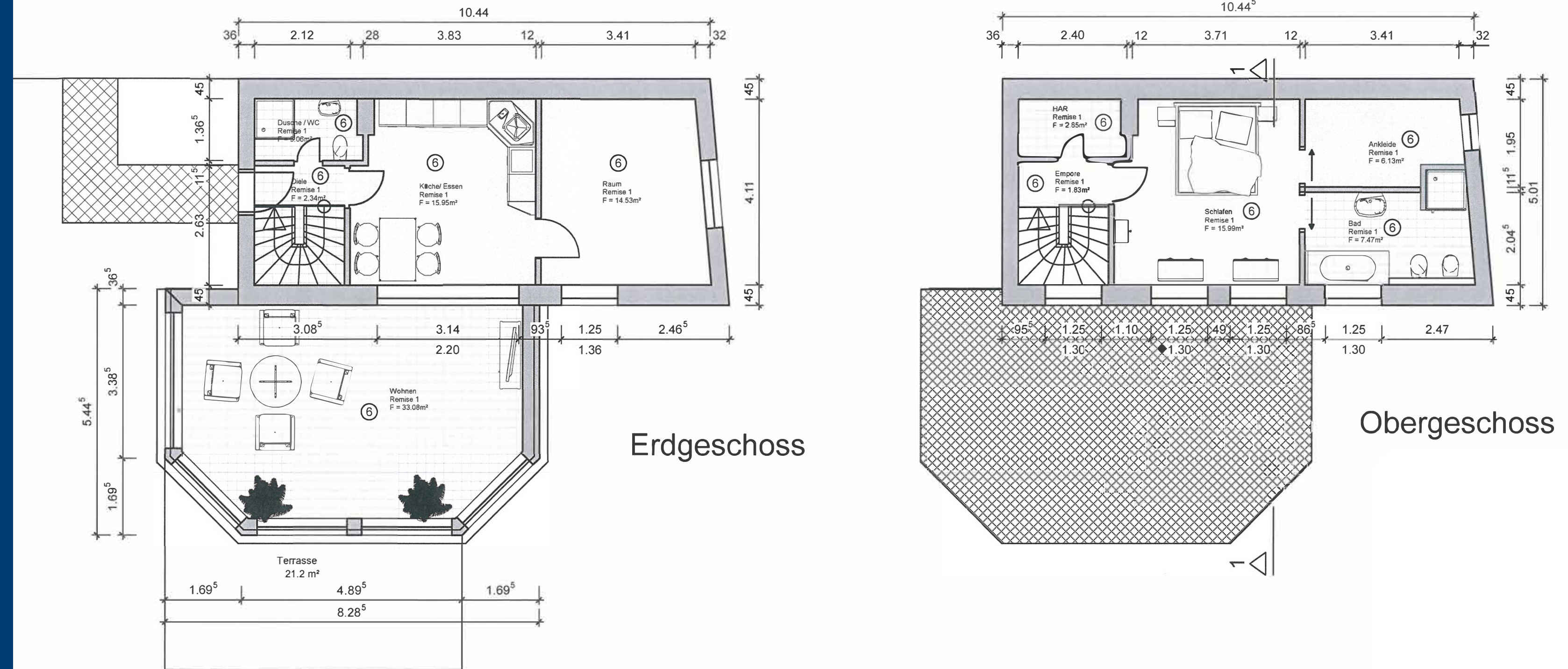
Die Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und öffnet sich in den ruhig gelegenen Garten.

Der klar gefasste Außenbereich bietet Platz für Aufenthalt, Spiel oder Bepflanzung und ergänzt das Haus um einen privaten Freiraum.



Fakten

- * Objekt: Einfamilienhaus als Sondereigentum in Remise eines ehemaligen Herrenhausensembles
- * Lage: Rüdersdorf bei Berlin
- * Wohnfläche: ca. 122 m²
 - * Erdgeschoss: ca. 70 m² Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich (ca. 50 m²), Arbeitszimmer (ca. 15 m²), Bad mit Dusche und WC
 - * Obergeschoss: ca. 40 m² Master-Bedroom, en-suite Badezimmer, Ankleide, Hauswirtschaftsraum (HAR)
- * Außenbereich: Terrasse mit angrenzendem, privat nutzbarem Gartenbereich
- * Besonderheiten: Sichtbare Holzbalken, Ofen, Dreifachverglasung, bodentiefe Fensterelemente, klare Grundrissstruktur, ruhige Wohnlage
- * Stellplatz für Kfz
- * Baujahr: 1897; Kernsanierung: 2013
- * Preis: 515.000 EUR (provisionsfrei)



Schnitt A--A