

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bernau

Faktor 16 - MFH mit 11 Wohnungen in guter Lage in Bernau - Ohne Makler direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-429382

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.395.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Kleinert

Weinbergstr. 41
16321 Bernau
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1910
Grundstücksfläche	452,00 m²
Etagen	5
Wohnfläche	598,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Preis pro m²	2.425,00 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt

Gesamtfläche	452,00 m²
Stellplätze	8
Heizung	Zentralheizung
Nettomiete Soll	86.500
Nettomiete Ist	85
X-fache Mieteinn.	16,12
Anzahl Einheiten	11

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keine Maklerkosten - Verkauf direkt vom Eigentümer!

Makleranfragen unerwünscht!

Klassisches und renditestarkes Mehrfamilienhaus im Herzen von Bernau mit idealen und zukunftsorientierten Rahmendaten.

11 Wohnungen (598qm)

Es besteht kein Denkmalschutz!

Jahresnetto-Kaltniete IST: 85.000 Euro (Faktor 16,41)

Jahresnetto-Kaltniete SOLL: 86.500 Euro (Faktor 16,13)

Die SOLL-Miete ist erreichbar durch 1 Neuvermietung und Vollvermietung der Stellplätze.

Wohnungen:

1 x 3-Zimmer

9 x 2-Zimmer

1 x 1-Zimmer

Das gesamte Haus wurde 2002 komplett inkl. Grundleitungen, Elektro, Bäder und Fenster saniert. 2014/15 wurden 2 Bäder und 4 Küchen noch einmal komplett neu gestaltet.

Der Hausflur ist 2019 komplett saniert worden.

Ausstattung

Heizungsart: Fernwärmeanschluss durch die Stadtwerke Bernau

Highlights

- Sehr gute Wohnlage in Bernau
- Bequeme und schnelle Anbindung an den ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- Schulen fußläufig
- S-Bahn-Verbindung von Bernau nach Berlin
- Autobahnanbindung A10 + A11
- Keine Maklergebühr - Direkt vom Verkäufer

Zusätzliche Potenziale:

- Anbau von Balkonen (Baugenehmigung vorhanden)
- Aufteilung in Eigentumswohnungen und Einzelverkauf
- zusätzliche Stellplatzvermietung
- Kurzzeit- & möblierte Vermietung von Mini-Apartments zur starken Renditesteigerung

Sonstiges

FAZIT:

Der Standort Bernau überzeugt durch seine Nähe zu Berlin, sehr gute Verkehrsanbindung, einer sehr starken Bevölkerungsentwicklung und steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Das Mehrfamilienhaus bietet hohes Wertsteigerungspotenzial durch Mietanpassungen, Sondervermietungen bei Auszug, Aufteilung in Eigentumswohnungen und Ausbau zusätzlicher Flächen. Das Objekt ist als rendite-orientierte Kapitalanlage mit dem richtigen Management sehr attraktiv.

Aufgrund der sehr begrenzten Wohnungsauswahl in Bernau herrscht hier eine unglaublich hohe Nachfrage nach Wohnraum und eine sehr gute Vermietsituation.

Lage

Die Weinbergstraße befindet sich in attraktiver und gewachsener Wohnlage von Bernau bei Berlin. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehm ruhigen Nachbarschaft. Dennoch sind das Stadtzentrum und wichtige städtische Einrichtungen fußläufig und schnell erreichbar.

Bernau bei Berlin liegt nordöstlich der Hauptstadt und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropole Berlin. Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A11 sind das Berliner Stadtzentrum als auch das Umland bequem und schnell erreichbar. Der S-Bahnhof Bernau (S2) bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt und sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die sehr gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit Berlins - eine ideale Kombination für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

