

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ahrensfelde

### Kapitalanleger aufgepasst! Wohn- und Geschäftshaus mit Garagenkomplex und Grundstück in Ahrensfelde



Objekt-Nr. OM-437194

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:  
E. Wörz

16356 Ahrensfelde  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.276,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	8
Zimmer	12,00	Garagen	4
Wohnfläche	587,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 2012 erbaute Mehrfamilienhaus bietet insgesamt vier Wohnungen, und vier Ferienwohnungen (Gewerbe), welche über separate Zugänge erreichbar sind. Es verfügt über ca. 578 Quadratmeter vermietbare Fläche, hierzu kommen zusätzlich drei Stellplätze auf dem Grundstück und vier Garagen die alle vermietet sind.

Das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich mit einer sehr gepflegten, dunkelroten Fassade, weißen Fenstern und grauem Giebeldach.

Im Erdgeschoss befinden sich vier Ferienwohnungen mit Duschbad, die über einen zweiteiligen Flur zugänglich sind. Zwei dieser Ferienwohnungen verfügen über eine Kochzeile.

Das Obergeschoss beherbergt zwei Wohneinheiten mit Balkon, die jeweils mit einem großen Schlaf-zimmer und einem geräumigen Wohnzimmer sowie mit Küche, Badezimmer, Flur und Abstellraum ausgestattet sind. Im Dachgeschoss sind ebenfalls zwei Wohnungen mit Balkon und gleichem Grundriss wie im Obergeschoss untergebracht. Die weiß gestrichenen Wände und großzügigen, weißen Fenster sorgen für eine helle Wohnatmosphäre. Das helle Treppenhaus verfügt über hochwertigen Granitfußboden.

Das Gebäude weist einen Endenergieverbrauch von 82 kWh aus und wurde 2012 als

Niedrigenergiehaus eingestuft. Nach der neuesten Energiebedarfsrechnung von 2024 ist das Gebäude in das obere Level der Energieeffizienzklasse C gem. Energieausweis nach GEG 2024 einzuordnen.

Der IST Faktor (Verkaufspreis/Jahresnettokaltmiete) beträgt 9,96!

## Ausstattung

Die Ferienappartements und Doppelzimmer sind komplett eingerichtet.

Die Mietwohnungen zum Teil mit Einbauküche.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Vielen Dank für Ihr Interesse an der angebotenen Immobilie.

Aufgrund des attraktiven Angebots und dem Umfang des Investitionsvolumens bitten wir um Verständnis, dass wir ausschließlich ernstgemeinte und qualifizierte Anfragen von solventen Kapitalanlegern berücksichtigen können.

Vor der Zusendung weiterer Detailinformationen und der Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins bitten wir im Vorfeld wahlweise um eine kurze Darstellung Ihres Finanzierungsplans, eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts oder einen Nachweis der Bonität/Kreditwürdigkeit.

Sobald uns diese Unterlagen vorliegen, stellen wir Ihnen selbstverständlich gerne weitere detaillierte Objektinformationen zur Verfügung und koordinieren mit ihnen die nächsten Schritte.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

## Lage

Das Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshaus mit Garagenkomplex und bebaubaren hinterliegenden Grundstück liegt schön eingebettet in der Eichner Dorfstraße der brandenburgischen Gemeinde Ahrensfelde im Ortsteil Eiche.

In östlicher Richtung beginnt der malerische und unverbaute Blick auf die Wiesen der Brandenburger Feldmark. In direkter Nähe befindet sich die evangelische Dorfkirche Eiche sowie die Gaststätte Kergers Antica. Die weitere Nachbarschaft ist durch eine lockere Bebauung und Grünflächen geprägt. Der Ortsteil Eiche der Gemeinde Ahrensfelde grenzt direkt an das Berliner Stadtgebiet mit den Vorzügen einer Großstadt und dem ländlichen Bereich Brandenburgs. Aufgrund dieser optimalen Lage zählt die Gemeinde Ahrensfelde, die im Süden des Landkreises Barnim liegt, zur Metropolregion Berlin/Brandenburg. Sie wird vom Berliner Ring (A10) durchquert. Das Einkaufszentrum Kaufpark Eiche mit zahlreichen Geschäften, Fachmärkten und Gastronomie ist nur wenige Fahrminuten vom Haus entfernt. Mit den Wiesen und Auen entlang dem Naherholungsgebiet Wuhletal, den Feldern um Eiche und dem Hönower Wäldchen gibt es viele Erholungszonen zum naturnahen Entspannen. Auch der große Lenné-Park bietet sich als Freizeitziel an. Der S-Bahnhof Ahrensfelde bietet Zugang zu S-Bahnlinie S7 und RB25. Die Buslinie 390 verbindet den S-Bahnhof Ahrensfelde mit dem Kaufpark Eiche und der Tram-Haltestelle Zossener Straße.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Luftb. von Ost incl. Garagen



Luftbild Garagen, Geräteräume

# Exposé - Galerie



Bebaubares hinterl. Grundstück



Beispiel Mietwohnung Flur



Beispiel Mietwohnung Küche

# Exposé - Galerie



Mietwhg. Wohnz. und Südbalkon



Mietwohnung Schlafzimmer Südr.

# Exposé - Galerie



Mietwhg. Schlafzimmer Nordri.



Beispiel Mietwohnung Bad



Ferienwhg. Flur m. Singleküche

# Exposé - Galerie



Ferienwhg. Wohn-und Schlafrum



Ferienwhg Bad, Du., WC, Wama

# Exposé - Galerie



Doppelz. mit Bad, Du, WC



Garagenkomplex

# Exposé - Galerie



Einzelgarage