

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Frankfurt (Oder) MFH mit 6 Wohneinheiten und PV-Anlage



Objekt-Nr. OM-464265

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Richard Hölz

15234 Frankfurt (Oder)  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.293,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	508,02 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Stellplätze	10
Wohnfläche	361,26 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	24.800
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	22,00
Modernisierung Jahr	2016		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1988 errichtet. Die 2-Zimmer Wohnungen im DG wurden 1996 ausgebaut.

Im Jahre 2001 wurde das Objekt zum großen Teil modernisiert (Heizung, Heizkörper, Heizungsrohre,

Warmwasserspeicher, Pumpen, Türen, Fenster, Fußbodenbeläge, Modernisierung in den Wohnungen).

Weitere Arbeiten erfolgten in den Jahren 2008 (PV-Anlage, Beschichtung und Überholung des Daches) und 2016 (neue Brennwert-Heiztherme).

2020 wurde die Heizung energetisch verbessert und ein neuer Warmwasserspeicher installiert.

Die Immobilie verfügt über sechs Wohnungen mit insgesamt 361 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt 24.800,-EUR. Alle Wohnungen sind zurzeit vermietet. Mietrückstände gibt es keine.

Längere Leerstände gab es in den vergangenen Jahren nicht.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen über drei Zimmer.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1996 neu ausgebaut. Es sind zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen entstanden, die man um einen Bereich im Spitzboden vergrößern könnte.

Jede Einheit verfügt zusätzlich über einen Abstellraum in der Wohnung und über einen eigenen Kellerraum.

Auf der Hofseite gibt es Stellplätze für ca. 10 PKWs.

Möglichkeit des Balkonanbaues (vgl.Nachbarhäuser)ist gegeben und wurde beim Bauamt vor 6 Jahren vorangefragt.

Das Treppenhaus ist gefliest und mit einem hochwertigen Edelstahl-Glas-Geländer ausgestattet.

Der Fußboden, sowie Wände im Kellergeschoss sind zum großen Teil gefliest.

Im Jahr 2008 wurde eine PV-Anlage zur Stromerzeugung installiert (6,6 kwp, Volleinspeisung bis 2028).

Der aktuelle Zustand der Immobilie zeigt, dass nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Mieter

viel Wert auf die gute Erhaltung des Hauses legen.

Durch die stetigen Investitionen in Unterhalt und z.B. bei Mieterwechsel in Reparaturen und Sanierung besteht kein Sanierungsrückstau.

## Ausstattung

+ 1.293 m<sup>2</sup> großes Grundstück

+ 508 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon 361 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche)

+ PV-Anlage mit Strom-komplett Einspeisung (keine Eigenentnahme)

+ Elektrische Sonnenschutzanlagen für alle Wohnräume zur Südseite

+ Wechselsprechanlage

- + Edelstahl-Glas- Treppengeländer
- + Keller und Treppenhaus gefliest
- + Zentrale SAT Anlage mit Verstärker
- + 10 PKW Außenstellplätze
- + 6 Wohnungen
- + 6 Mieterkeller
- + 2016 neue Brennwert-Heiztherme
- + Fahrradkeller
- + zwei Wäsche-Trockenräume im Keller
- + Gartenparzelle für die Dachgeschosswohnungen

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Berliner Straße, im Ortskern von Booßen, die in das Stadtzentrum von Frankfurt (Oder) führt.

Hinter der Immobilie befindet sich eine Gartenanlage, die eine angenehme Wohnumgebung schafft.

Eine Kita sowie eine Grundschule sind in zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Direkt in der Straße befindet sich eine Bäckerei. Die Bushaltestelle ist nur 270 Meter von der Immobilie entfernt.

Das Spitzkrug-Multi-Center Einkaufszentrum ist mit dem Auto in nur 5 Minuten erreichbar.

Die Universität Viadrina ist ca. 7 Kilometer von der Immobilie entfernt. Mit dem Bus benötigt man nur 14 Minuten bis zum Oderturm im Zentrum.

Die Züge vom Hauptbahnhof Frankfurt(Oder) fahren zeitlich eng getaktet mehrmals am Tag unter anderem in Richtung Berlin (stündlich), Cottbus und Warschau.

Die Berliner Stadtgrenze und der Flughafen BER ist innerhalb von einer Stunde mit Auto erreichbar. Die Fahrt nach Berlin Mitte dauert ca. 1 Stunde und 20 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hofseite