

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wandlitz

Lage-Lage-Erdwärme! Vermietete 4 Zi.- im Zweifamilienhaus Neubau Berliner Umland



Objekt-Nr. **OM-294819**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **601.800 €**

Ansprechpartner:
Frank Dickmann
Mobil: 0173 8808110

Uteweg 8
16348 Wandlitz
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2023	Etage	1. OG
Etagen	1	Gesamtfläche	118,00 m ²
Wohnfläche	118,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Preis pro m ²	5.100,00 €	Nettomiete Soll	22.440
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	22.440
Zustand	Erstbezug	X-fache Mieteinn.	26,82

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nach dem Wachstumschancengesetz nun mit 5% befristeter degressiver Afa (das Gesetz ist so neu, dass Steuerberater derzeit keine verbindlichen Aussagen dazu treffen - die Anwendbarkeit muss daher individuell geprüft werden) - Betongold mit Erdwärme

Die Stadtvilla - Stein auf Stein gebaut - mit zwei vermieteten Wohnungen (3-Zimmer mit 99 qm im EG und 4-Zimmer mit 118 qm im OG) ist gerade fertiggestellt. Beide Wohnungen sind langfristig vermietet. Die Verträge sind 4 Jahre nicht kündbar. Vereinbart ist eine Staffelmiete - 2025 bis 2034 jährlich plus 2%

Kaufen Sie eine oder beide Wohnungen mit Hausfeeling, denn die Villa hat zwei Eingänge: Südseite Eingang EG und Westseite Eingang OG.

Zum OG gehören, neben einem großem Südbalkon, ein ca. 170 qm großen Gartenanteil an der Westseite des Hauses mit zwei Stellplätzen und Wallbox-Anschlussmöglichkeit – vor dem eigenen Eingang.

Zum EG gehören neben einer riesigen Naturstein-Terrasse die Gartenflächen an der Nord-, Ost und Südseite und ein Stellplatz mit Wallbox-Anschlussmöglichkeit vor dem eigenen Eingang.

Die Stadtvilla wird zentral per Erdwärme beheizt und erfüllt den KfW 55 Standard - Energieeffizienzklasse A+. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. In den Wohnzimmern gibt es je einen Kamin/Kaminofenanschluss. Die Wohnungen werden durch eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Frischluft versorgt. Im Haus sind Leerrohre und Kabel als Vorbereitung für eine spätere Photovoltaikanlage verlegt.

Die anthrazitfarbenen Fenster sind dreifach verglast und mit anthrazitfarbenen elektrischen Rollläden aus Aluminium ausgestattet. Die Dachsteine und Riemchen an den Hausecken sind ebenfalls anthrazitfarben. Die beiden knapp 37 qm großen Wohn-Esszimmer mit offener Einbauküche haben in den Wohnbereichen einen Echtholzbelag, auch in den 3 bzw. 2 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer ist ein Echtholzbelag verlegt. Die Küchen, die beiden Bäder im OG, das Bad im EG und die Flure sind mit großformatigen Fliesen belegt. Die Wohnungen verfügen je über ein Masterbad mit Walk-In Dusche, Wanne, Handtuchtrockner, Doppelwaschbecken und Toilette; das OG hat zusätzlich ein separates Gäste-WC mit Dusche.

Die Wohnungen haben großzügige Abstellräume mit Platz und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner; das OG hat zusätzliche große Abstellmöglichkeiten auf dem Dachboden. Die Haustüren haben WLAN-fähige Videosprechanlagen. Die Wohnräume sind mit Malervlies beklebt und weiß gestrichen.

Der Balkon mit Glasbrüstung hat einen Belag aus hochwertigen Natursteinplatten. Die Terrasse, die Zuwege und Stellflächen sind ebenfalls mit Naturstein belegt.

Die Gartenflächen sind mit Rasen begrünt. Die Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn sind mit Maschendraht bzw. Stabmatten eingezäunt und mit Heckenpflanzen bepflanzt. Auf jedem Grundstücksteil steht ein japanischer Kirschbaum.

Die Villa im Uteweg 8 steht auf einem ca. 507 qm großen Grundstück.

Sie erwerben – provisionsfrei direkt vom Eigentümer – ein langfristig vermietetes Objekt mit steigenden Mieteinnahmen.

Der Verkaufspreis der OG Wohnung mit 4 Zimmern und zwei Bädern beträgt provisionsfrei € 601.800,00. Der Verkaufspreis für die EG Wohnung mit 3 Zimmern beträgt provisionsfrei € 504.900,00

Die anfängliche Nettokaltmieten (Wohnung und Stellplätze) betragen für das

- OG = € 22.440,00 p. a.

- EG = € 18.120,00 p. a.

Neben einer guten und durch die Staffelmiete immer besser werdenden Rendite, ist in den nächsten Jahren bestimmt mit einem erheblichen Wertzuwachs zu rechnen.

Ausstattung

ZUM BAUWERK

Im letzten Jahr wurde diese besondere Immobilie auf einem ca. 507 m² großen Grundstück fertiggestellt.

Neben dem ökologischen Aspekt, dem gesunden Wohnklima und dem Schallschutz, haben Porenbetonsteine ebenso den Vorteil, dass Sie feuerbeständig und langlebig sind und eine so hervorragende Wärmedämmung aufweisen, dass sie keine weitere „künstliche“ Dämmung brauchen um die anspruchsvollen Anforderungen an ein Energiesparhaus KfW 55 zu erfüllen. Sie sehen: die rundum perfekte Wahl für dieses Haus.

Wer Sicherheit und eine solide Immobilie sucht, der trifft mit diesem Haus die richtige Wahl.

Die OG Wohnung beginnt bereits im Erdgeschoß. Gleich hinter dem eigenen Eingang an der Westseite des Hauses (der EG Mieter hat seinen Eingang auf der Südseite) lädt die Buchenholztreppe mit großzügigen Stufen in die Wohntage. Geradezu befindet sich der Technikraum, der nicht nur als Abstellraum genutzt wird, sondern zusätzlich zu den Abstellflächen Platz und Anschlüsse für Waschmaschine- und Trockner bietet.

HIGHLIGHTS

-geheizt wird mit Erdwärme und nicht mit diesen teils sehr lauten Luftwärmepumpen, die viele Vorgärten verschandeln.

-Viel Licht

-Zentrale Be- und Entlüftungsanlagen

-Kaminanschluss-Vorbereitung

-Moderne Einbauküchen

-Hochwertige Landhaus-Innentüren und Rahmen

-Eiche-Holzdielen

-großformatige Fliesen

-Video-Sprechanlage (WLAN-fähig, der Mieter sieht im Urlaub, wer vor der Tür steht)

-Bodentiefe Fenster und hohe Decken für eine offenes Raumgefühl

-Die Treppenwände für das OG sind für einen Treppenliftmontage geeignet

-Großer Dachboden als weiteren Stauraum

-Elektrische Rollläden an allen Fenstern

-Leerrohre und Kabel für PV Anlage

-Großer natursteinbelegte Balkon (ca. 10 qm) mit verglaste Brüstung

-Stellplätze mit Wallbox-Kabel

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Eingangsbereich

-Nachhaltige und langlebige Holztreppe

-Waschmaschine- und Trockneranschluss in den Abstellräumen

- Reichlich Platz im EG-Technikraum für Fahrrad, Getränke, Kinderwagen usw.
- Abstellflächen im Dachboden
- großer Südbalkon (ca. 10 qm)
- Große Terrasse
- Eigene Gärten vor der Tür
- Stellplätze direkt am Haus (Wallbox möglich)

Die Wohnzimmer

- Großer lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe Fenster und Terrassentüren
- Hohe Decken
- Kaminanschluss vorhanden
- Eindrucksvolle Glas Flügeltüren
- Offene Einbauküchen

Die Badezimmer

- Traumhafte großformatige Fliesen an Wand und Boden
- extra große ebenerdige Walk-In Duschen und Badewannen im Masterbad
- zweite Dusche im Gästebad im OG
- elektrische Handtuchrockner in beiden Masterbädern
- große Fenster in allen Bädern

ZUM AUSSENBEREICH

- zwei Stellplätze mit Wallbox Vorbereitung
- Nützliche Außensteckdosen und frostfreier Außenwasserhähne
- Zäune und Pflanzungen als Abgrenzung zur Nachbarschaft
- Gartenflächen vor der eigenen Tür
- Große/r Südbalkon/Natursteinterrasse

Sie möchten Ihr Geld klimagerecht, sicher und gewinnbringend anlegen? Dann zögern Sie nicht und melden sich ganz einfach und jederzeit unter fdickmann@fontane-immobilien.de oder unter der 0173 8808110

Provisionsfreier Verkauf vom privaten Eigentümer

Lage

Lage

Wohnen und Leben zwischen Seen und Wäldern nahe dem Wandlitzer See

MIKROLAGE

Unsere drei ansprechenden Neubau Stadtvillen liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Zentrum von Wandlitz und in der Nähe des Wandlitzer Sees, die sich vor allem durch seine familiäre und höchst freundliche Nachbarschaft auszeichnet

Man wohnt in bester Lage in einer ruhigen Anliegerstraße nur 300 m vom Zentrum Wandlitz und vom Wandlitzsee entfernt. In wenigen Gehminuten erreichen man den nächsten Edeka, den Bahnhof, unser Theater, viele abwechslungsreiche Restaurants, Frisör, Bäcker, Schulen und das Strandbad oder die danebenliegende freie Badestelle.

MAKROLAGE

Wandlitz ist seit den zwanziger Jahren ein beliebter Kurort im Landkreis Barnim, der auch heute noch täglich Freunde der frischen Luft und der lebendigen Natur anlockt, um vollumfänglich zur Ruhe zu kommen. Es bietet traumhaft nach Kien duftende Wälder, kristallklare Seen und friedliche Rückzugsorte für Körper und Seele, weit weg vom Alltagsstress und Verkehr.

Wandlitz ist bekannt für seine idyllische Natur und dazu noch die Gastfreundlichkeit, die alle in seinen Bann zieht. Ein Wohlfühlort für alle! Ausflüge zum Schloss Lanke, Picknicken am Rahmer See, romantische Spaziergänge im Basdorfer Wiesenpark sind nur einige der vielen Freizeitaktivitäten, die Wandlitz bietet. Das wunderschöne und familiäre Wohngebiet verbindet somit die Vorteile der friedvollen, naturnahen Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

WISSENSWERTES

Wandlitz stammt vom slawischen Begriff vandelice ab, was so viel heißt wie: "Menschen, die am Wasser leben".

ÜBERSICHT DER VERKEHRSANBINDUNGEN

- Nächstes Einkaufszentrum ca. 400m / ca. 5 Gehminuten
- Nächster Bahnhof ca. 450m / ca. 6 Gehminuten
- RB27 nach Basdorf ca. 7 Minuten
- RB27 nach Oranienburg ca. 60 Minuten
- Über die A10 innerhalb von 50 Autominuten am Flughafen-BER
- Über L100 in 44 Autominuten am Alexanderplatz

ÜBERSICHT DER ALLTAGSANBINDUNGEN

- Nächstes Einkaufszentrum ca. 400km / ca. 5 Gehminuten
- Nächste Grundschule/Gymnasium ca. 1,2 km / ca. 14 Gehminuten
- Nächste Kita ca. 1,0 km / ca. 12 Gehminuten

ÜBERSICHT DER FREIZEITANBINDUNGEN

- Strandbad Wandlitzsee ca. 450 m / ca. 5 Gehminuten
- Golfplatz Prenden ca, 11 km
- Waldbad Liepnitzsee ca. 1,9 km / ca. 20 Gehminuten
- Schloss Lanke ca. 10 km

Luxuswohnen unweit vom Wandlitzer See: Der Wohnraum erfüllt alle Wünsche.

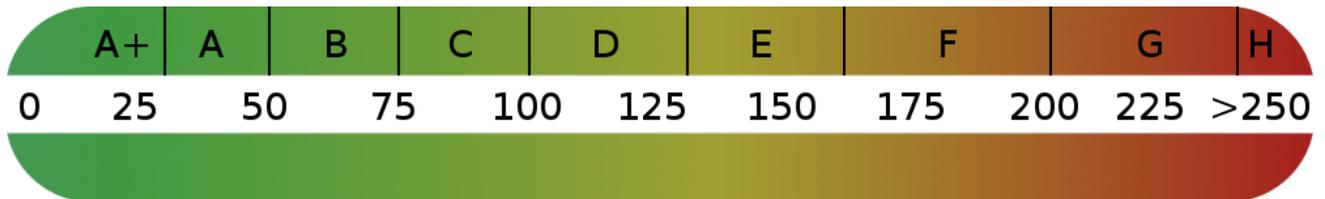
Optimal geplant und massiv gebaut...fürs Leben

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



offene Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmereingang



Masterbad

Exposé - Galerie



Doppelwaschtisch



Gästebad

Exposé - Galerie



Südbalkon



Exposé - Galerie



Westseite



Ostseite (Küche Wohnzimmer)

Exposé - Galerie



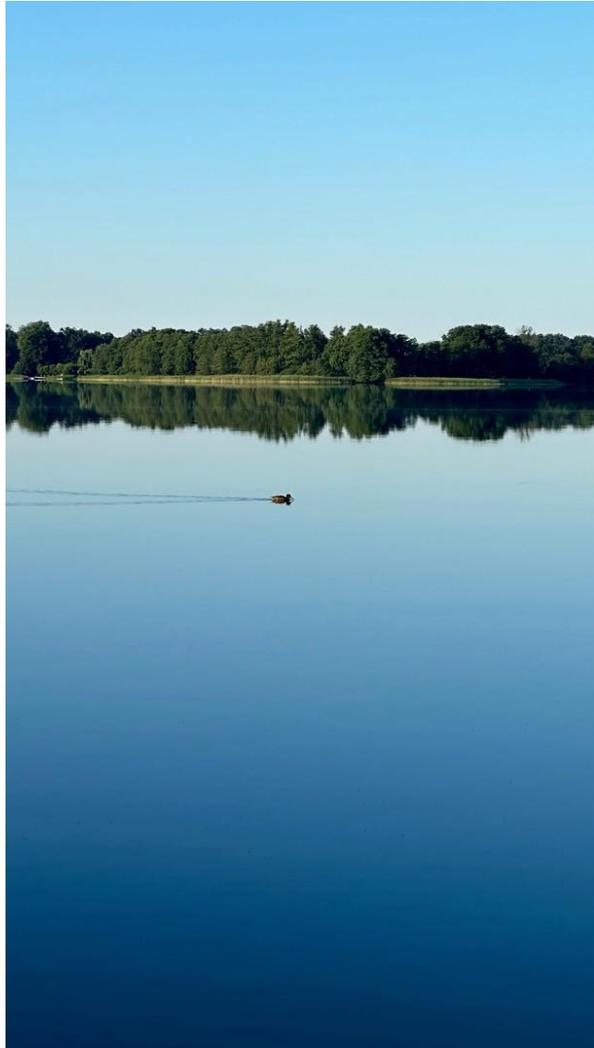
zwei Eingänge - links für OG



3-D Grundriss



Exposé - Galerie

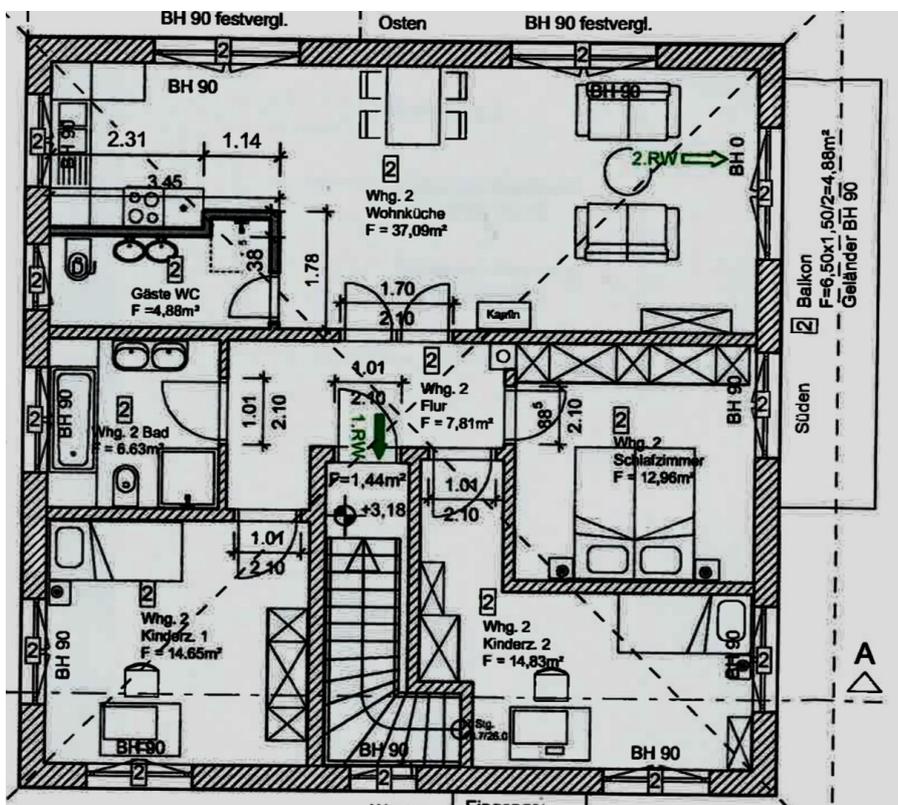


Wandlitz See in 300 m

Exposé - Grundrisse

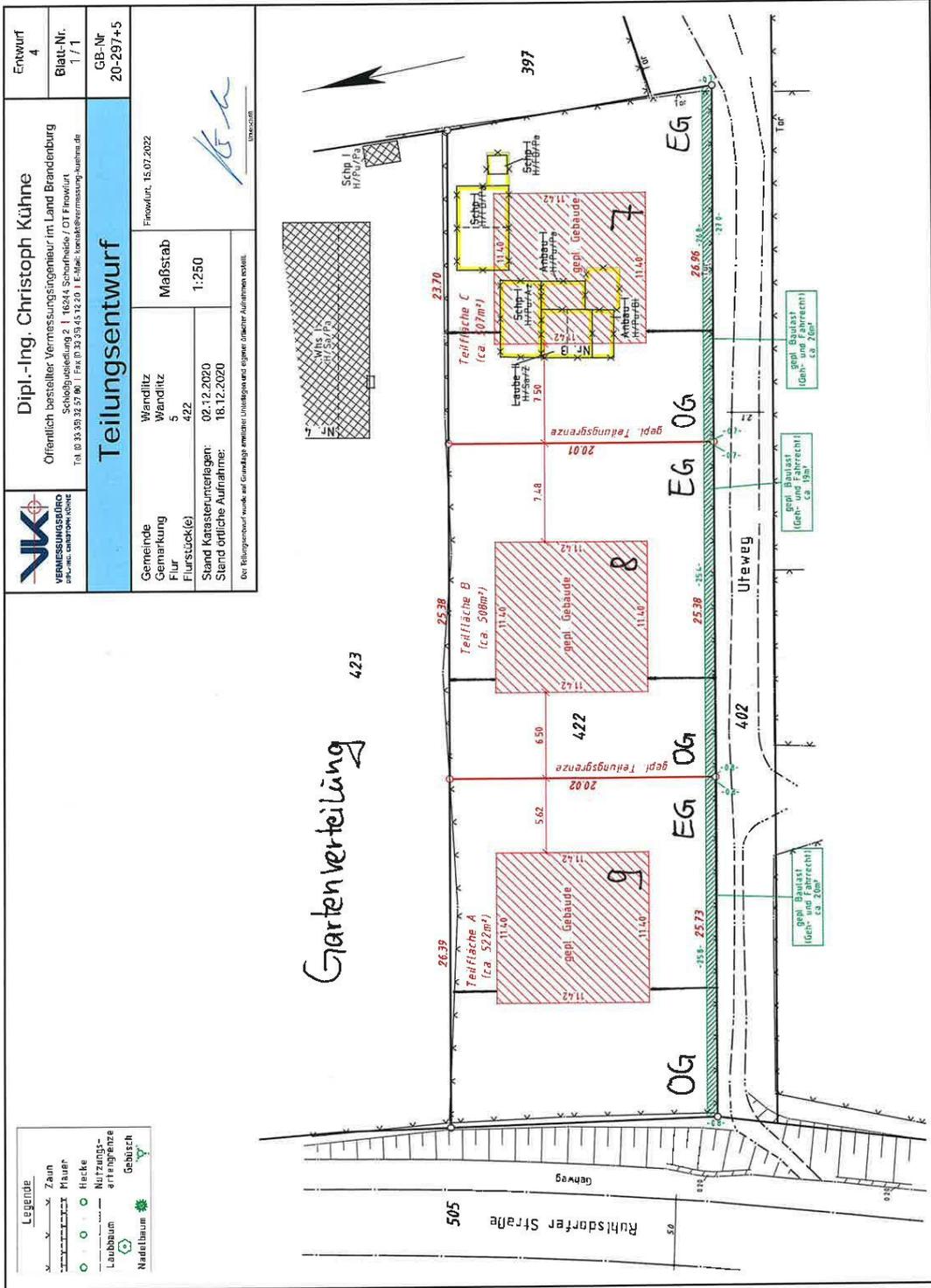


Grundriss 3 D



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Einbauküche Ansicht
2. Einbauküche Grundriss



KPS.
designstudio

© by Fred Kalus Küchenfachmarkt Prenzlauer Promenade 41/42 D-

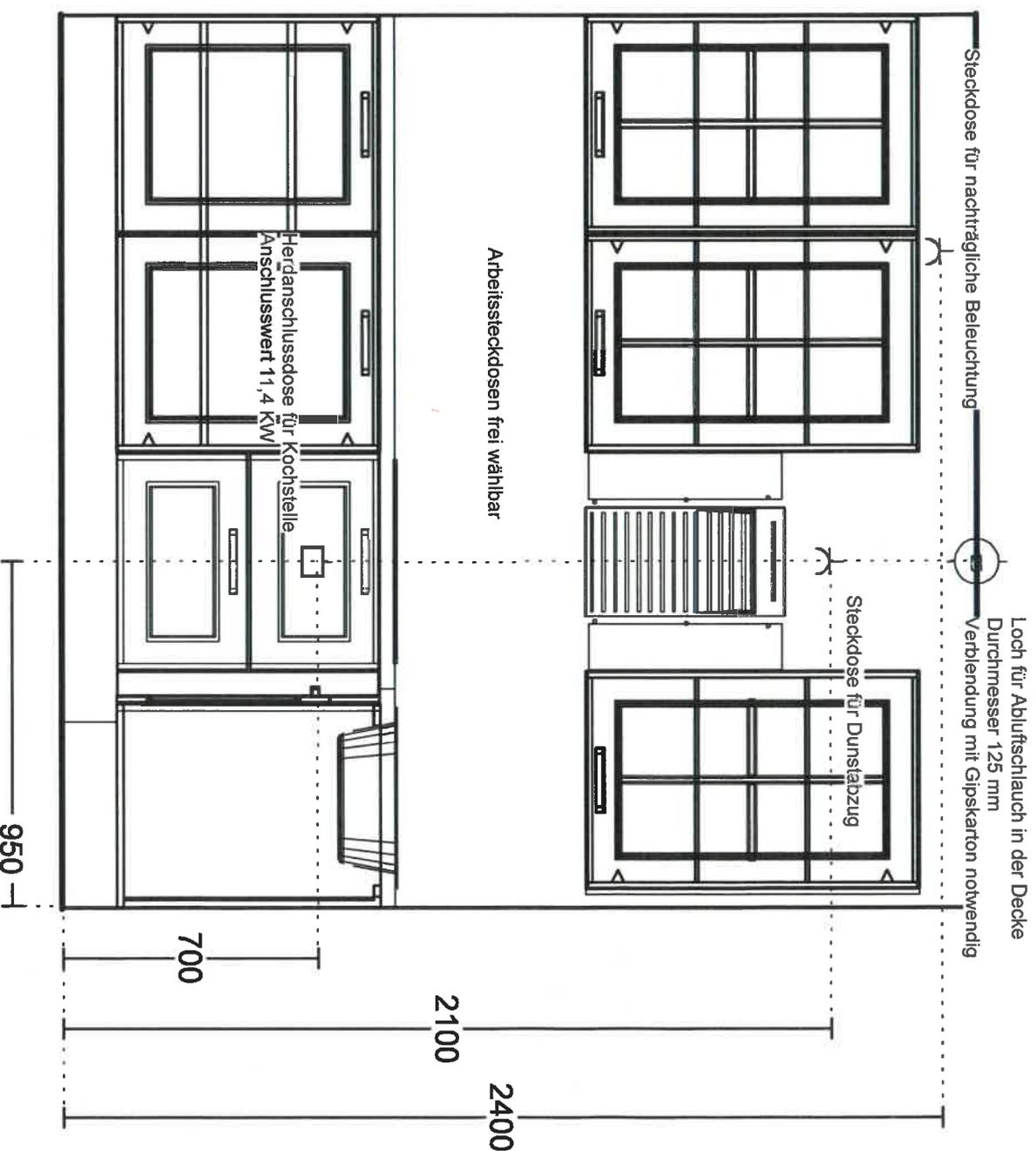
Kommission: DABBAU
Planung: Anschlusspläne Häcker
Datum: 23.01.2023
Ansicht: Perspektive /

Hersteller: Nobilia 2023
Programm: 351 Speed
Griff: 708 Metallgriff Edelstahlfarbig
APL-Farbe: 319 Dekor Oxid

Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.

KPS designstudio

EINBAUKÜCHE HAUS 2 - OBERGESCHOSS

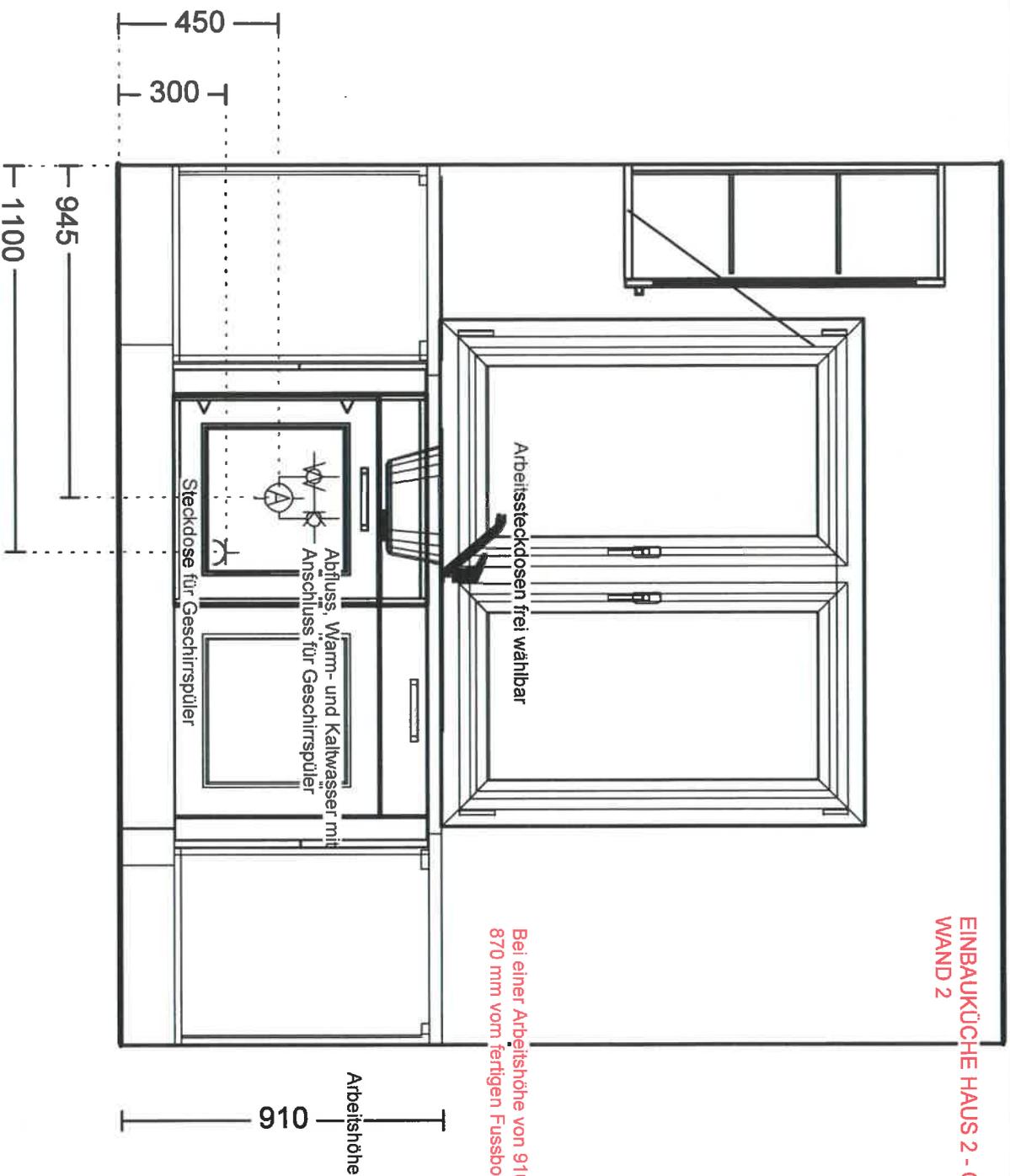


KPPS
designstudio

© by Fred Kalus Küchenfachmarkt Prenzlauer Promenade 41/42 D.

Kommission:	DABBAU	Hersteller:	Nobilja 2023	Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten. KPS designstudio
Planung:	Anschlussspläne Häcker	Programm:	351 Speed	
Datum:	23.01.2023	Griff:	708 Metallgriff Edelstahlfarbig	
Ansicht:	Wandansicht 1 / Bildschirmgröße	APL-Farbe:	319 Dekor Oxid	

**EINBAUKÜCHE HAUS 2 - OBERGESCHOSS
WAND 2**



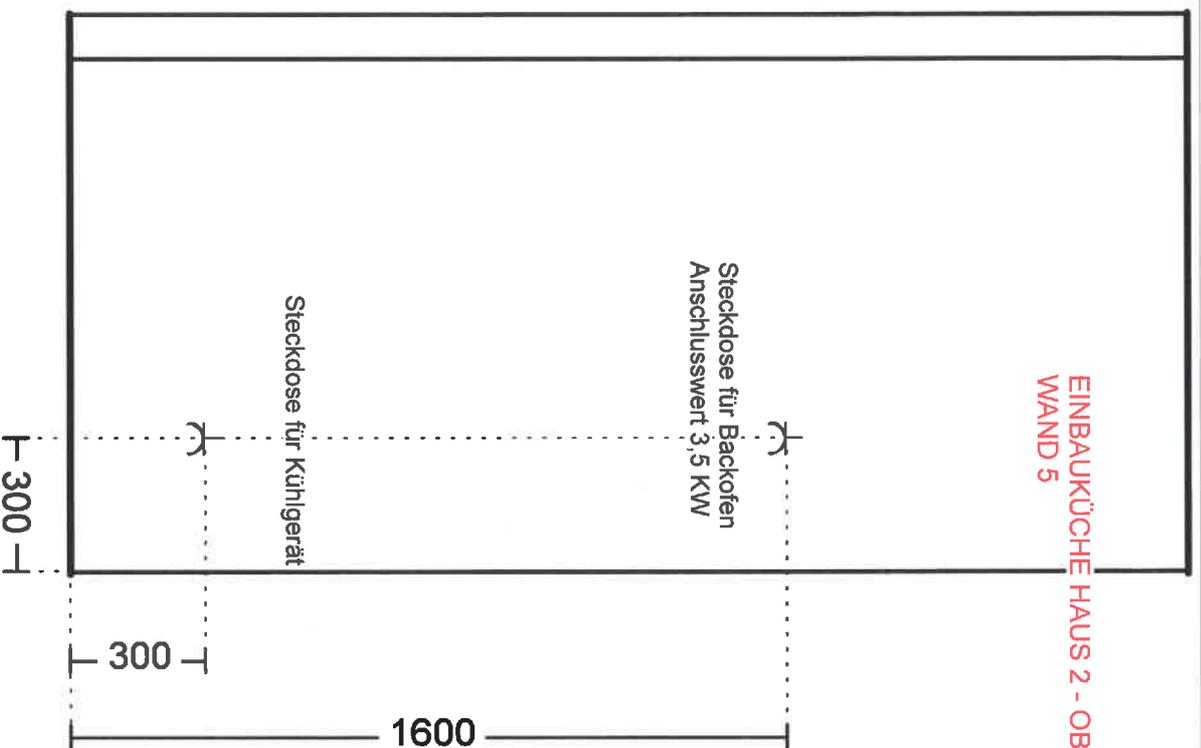
Bei einer Arbeitshöhe von 910 mm muss die Brüstungshöhe 870 mm vom fertigen Fußboden betragen

KPS
designstudio

© by Fried Kalus Küchenfachmarkt Prenzlauer Promenade 4/1/42 D.

Kommission:	DABBAU	Hersteller:	Nobilis 2023	Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten. KPS designstudio
Planung:	Anschlusspläne Häcker	Programm:	351 Speed	
Datum:	23.01.2023	Griff:	708 Metallgriff Edelstahlfarbig	
Ansicht:	Wandansicht 2 / Bildschirmgröße	APL-Farbe:	319 Dekor Oxid	

EINBAUKÜCHE HAUS 2 - OBERGESCHOSS
WAND 5



KPPS

designstudio

© by Fred Kalus Küchenfachmarkt Prenzlauer Promenade 41/42 D.

Kommission:	DABBAU	Hersteller:	Nobilja 2023	Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten. KPS designstudio
Planung:	Anschluspläne Häcker	Programm:	351 Speed	
Datum:	23.01.2023	Griff:	708 Metallgriff Edelstahlfarbig	
Ansicht:	Wandansicht 5 / Bildschirmgröße	APL-Farbe:	319 Dekor Oxid	



KPPS
designstudio

© by Fred Kalus Küchenfachmarkt Prenzlauer Promenade 41/42 D.

Kommission: DABBAU
Planung: Anschlusspläne Häcker
Datum: 23.01.2023
Ansicht: Perspektive /

Hersteller: Nobilia 2023
Programm: 351 Speed
Griff: 708 Metallgriff Edelstahlfarbig
APL-Farbe: 319 Dekor Oxid

Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.

KPPS designstudio