

## ALTERSVORSORGE FÜR JEDERMANN!



Steinbecker Dorfstrasse 34, 16259 Höhenland, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	EFH129a	<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 676 m <sup>2</sup>
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Etagezahl</b>	2
<b>Objekttyp</b>	Zweifamilienhaus	<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Nutzungsart</b>	Anlage	<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Baujahr</b>	1963	<b>Energieausweis gültig bis</b>	21.02.2034
<b>Kaufpreis</b>	299.000,00 €	<b>Energieausweis erstellt am</b>	22.02.2024
<b>Außen-Provision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.	<b>Endenergieverbrauch</b>	181,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>mtl. Mieteinnahmen (Ist)</b>	1.210,00 €	<b>wesentlicher Energieträger</b>	Erdgas leicht
<b>Wohnfläche</b>	ca. 118 m <sup>2</sup>	<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2	<b>Vermietet</b>	Ja

## Beschreibung

Das hier angebotene Zweifamilienhaus wurde ca. 1963 in massiver Bauweise errichtet. Im Erdgeschoss befand sich bis zum Umbau ca. 2002 eine Ladeneinheit. Das Haus wurde auf einem Streifenfundament erbaut. Die Wände sind ca. 40cm dick. Sie wurden nicht nachträglich gedämmt, was bei diesem Mauerwerk jedoch auch nicht unbedingt notwendig ist. Das Dach ist mit hochglasierten Tondachziegeln eingedeckt. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt, beim Dach an sich handelt es sich jedoch um ein Kaltdach. Es sind doppeltverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden verbaut. Beheizt wird das Objekt über Plattenheizkörper mittels einer Gaszentralheizung in Verbindung mit einer Solaranlage für die Warmwassergewinnung. Diese erfolgt im Erdgeschoss zentral, in der Küche im Obergeschoss mittels eines Durchlauferhitzers. Die Heizungsanlage wurde 2002 eingebaut. Sie wird regelmäßig gewartet und weist gute Werte auf. Auch die Solaranlage ist 2002 verbaut worden.

Das Objekt ist an das Trinkwassernetz sowie die Stromversorgung angeschlossen. Es gibt eine zentrale Regenentwässerung auf dem Grundstück. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Grube. Die Fernsehversorgung erfolgt mittels einer Sat-Anlage. Im Keller liegt bereits Glasfaser an, ist aber noch nicht final verkabelt. Das Haus ist teilunterkellert. Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über einen direkten Zugang zu ihrem Kellerteil. In den Kellerraum der Dachgeschoss-Wohnung gelangen Sie über den separaten Eingang für eben diese. Beide Wohnungen können unabhängig voneinander durch separate Hauseingangstüren betreten werden. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand.

## Lage

Unser Zweifamilienhaus befindet sich in der ruhigen und idyllischen Gemeinde Höhenland im Landkreis Märkisch-Oderland, welche ideal für Familien geeignet ist.

Höhenland liegt an der Bundesstraße 158 zwischen Werneuchen und Bad Freienwalde sowie an der Landesstraße L 341 zwischen Eberswalde und Wriezen. Zur Gemeinde Höhenland gehören die drei Ortsteile Leuenberg, Steinbeck und Wölsickendorf-Wollenberg. Unser Objekt liegt im Ortsteil Steinbeck.

Die Bushaltestelle der Linien 882 und 887 erreichen Sie schon nach nur ca. 200 Metern. Mit der Buslinie 887 benötigen Sie ca. 20 Minuten zum Bahnhof Werneuchen, an welchem weitere Busse und die Regionalbahn RB25 zwischen Werneuchen und Berlin Ostkreuz verkehren.

Mehrere Kitas und Schulen, wie zum Beispiel der Kindergarten „Tiefenseer Landmäuse“ oder die „Grundschule auf der Höhe“ befinden sich in einem Umkreis von weniger als zehn Kilometern und sind mit dem Auto schnell erreicht. Lediglich knapp zwei Kilometer entfernt, befindet sich der äußerst beliebte „Naturkindergarten Eichhörnchen“. Hier wird besonderen Wert auf die Themen Natur und Umwelt gelegt.

Kleinere Dorfläden befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nächsten Supermärkte, wie zum Beispiel Kaufland, Lidl oder Netto, sind ca. 13 Kilometer entfernt.



An sonnigen Sommertagen dienen mehrere Seen in unmittelbarer Nähe für angenehme Abkühlung. Zudem lädt die naturnahe Umgebung zu Spaziergängen und Erholung ein. Auch für das leibliche Wohl ist gesorgt. Nach nur zwei Minuten Fußweg erreichen Sie das Restaurant „Steinbeck“, in welchem Sie bei einem guten Glas Wein die deutsche Küche genießen können.

## Ausstattung Beschreibung

In diesem tollen Objekt finden Sie eine gute Möglichkeit für Ihre Altersvorsorge. Die beiden Wohnungen sind gut vermietet. Die Wohnungen liegen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Im Obergeschoss finden Sie neben einem großzügigen Flur, ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC, eine Küche, zwei Zimmer, die sich sowohl als Schlafzimmer als auch als Kinder- oder Arbeitszimmer eignen und ein offen und als Durchgangszimmer gestaltetes schnuckeliges Wohnzimmer. Die Wohnung ist in einem guten Zustand und frisch vermietet. Die Kaltmiete liegt hier bei 550€.

Die Erdgeschoss-Wohnung ist seit November 2014 an eine Dame mittleren Alters vermietet. Hier finden sich neben drei Zimmern, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken, Strukturheizkörper und wandhängendem WC. Auch ein Zugang in den Garten gibt es in dieser Wohnung. Der Garten wird derzeit von der Mieterin genutzt. Die Kaltmiete liegt aktuell bei 550€, wird jedoch zum 01.06.2024 auf 660€ erhöht.

Beide Wohnungen in diesem Objekt verfügen über einen separaten Eingang sowie jeweils einen separaten Kellerraum.

Beide Wohnungen zusammen bringen ab dem 01.06.2024 Kaltmieteinnahmen in Höhe von 1.210€ monatlich. Somit ergäbe sich beim angesetzten Kaufpreis eine Bruttoanfangsrendite von 4,9%.

## Sonstige Angaben

Melden Sie sich sehr gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bei uns. Sehr gerne stellen wir Ihnen auch die weiterführenden Unterlagen des Objektes zur Verfügung.

## Objektbilder



Außenansicht

## Objektbilder



Wohnungseingang

## Objektbilder



Treppenhaus

## Objektbilder



Wohnzimmer Obergeschoss



## Objektbilder



Wohnzimmer Obergeschoss

## Objektbilder



Küche Obergeschoss

## Objektbilder



Zimmer Obergeschoss

## Objektbilder



Zimmer 2 Obergeschoss

## Objektbilder



Badezimmer Obergeschoss

## Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

## Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

## Ihre Ansprechpartnerin



**Frau Alina Staritz**

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH

Hönower Str.72, 12623 Berlin

T 03051487800

M 01785055635

[vermietung2@livinginberlin.de](mailto:vermietung2@livinginberlin.de)