

JETZT SCHON AN DIE ALTERSVORSORGE VON MORGEN DENKEN!



Hermannstrasse 34, 15562 Rüdersdorf, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	MFH020a	Etagenzahl	3
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	13
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Küche	Einbauküche
Vermarktungsart	Kauf	Zustand	Gepflegt
Nutzungsart	Anlage	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr	1930	Energieausweis gültig bis	23.01.2030
Kaufpreis	850.000,00 €	Energieausweis erstellt am	24.01.2020
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	3.210,00 €	Endenergieverbrauch	216,3 kWh/(m ² a)
Wohnfläche	ca. 305 m ²	wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Anzahl Wohneinheiten	5	Heizungsart	Etagenheizung
Grundstücksgröße	ca. 1.114 m ²	Vermietet	Ja
Vermietbare Fläche	ca. 305 m ²		

Beschreibung

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1930 in massiver Bauweise errichtet. Es handelt sich um ein Hohlkammermauerwerk. In einigen Bereichen wurden die Kellerdecken mit Styropor nachträglich gedämmt. Das Dach wurde ca. 1997 neu eingedeckt. Dabei wurden einige Balken verstärkt sowie die Unterspannbahnen erneuert und die oberste Geschossdecke gedämmt.

Das Objekt verfügt über insgesamt fünf Wohnungen, welche jeweils über eine eigene Gasetagenheizung erwärmt werden. Eine Gastherme wurde bereits 2021 erneuert, die anderen vier im letzten Jahr. Es handelt sich hierbei um moderne Gasbrennwertthermen. Im Zuge dessen wurden auch teilweise die Gasleitungen erneuert. Das Treppenhaus wurde 2021 renoviert. Alle Wohnungen verfügen über doppeltverglaste Kunststoffenster, welche im Jahr 2000 eingebaut wurden. Die TV-Versorgung erfolgt mittels einer SAT-Anlage.

Unser Haus verfügt über zwei 2-Zimmer-Wohnungen, eine 2,5-Zimmer-Wohnung und zwei 3-Zimmer-Wohnungen, welche alle vermietet sind.

Weiterhin ist das Haus voll unterkellert und bietet jede Menge Stauraum. Jeder Mieter hat sein eigenes Kellerabteil und einen weiteren zusätzlichen Kellerraum gibt es ebenfalls. Außerdem gibt es die Möglichkeit die Fahrräder in einem abschließbaren Schuppen unterzubringen. Von außen ist ein weiterer separater Kellerteil begehbar. Dort befinden sich aktuell eine Werkstatt, eine kleine Küchenzeile und ein WC. Auf dem Grundstück befinden sich drei Außenstellplätze für die Autos der Mieter. Des Weiteren befindet sich rechts neben dem Gebäude eine Garage.

Das Grundstück hat eine Größe von etwa 1.114 m². Der direkte Teil hinter dem Haus wird durch die Mieter genutzt. Dieser bietet eine kleine Rasenfläche und eine überdachte Terrasse. Der hintere, abgeschlossene Teil des Grundstücks wird aktuell noch als Wochenendgrundstück durch den Eigentümer genutzt. Dort befinden sich ein Schuppen für die Unterbringung der Gartengeräte, ein kleines Gartenhäuschen und ein Teich mit anliegender Terrasse.

Lage

Unser Objekt liegt in der begehrtesten Wohngegend, umgeben von gepflegten Häusern und grünen Gärten, von Rüdersdorf. Diese Lage bietet eine angenehme Umgebung für alle, die das städtische Leben mit der Ruhe einer kleinen Gemeinde verbinden möchten.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt etwa 400 Meter entfernt und wird von den Buslinien 950 und 951 angefahren. Diese Linien bieten regelmäßige Verbindungen zu verschiedenen Stadtteilen und Verkehrsknotenpunkten. Innerhalb von 20 Minuten erreichen Sie mit dem Bus den S-Bahnhof Erkner. Hier verkehren die S-Bahnlinie S3 über den Hauptbahnhof bis zum Rathaus Spandau, die Regionalbahn sowie weitere Buslinien. Aus Berlin kommend erreichen Sie das Objekt gut mit der S3 bis Friedrichshagen und dann mit der Straßenbahnlinie 88 bis Rudolf-Breitscheid-Straße. Nach ca. 150 Metern sind Sie angekommen.

Die Poliklinik Rüdersdorf ist nur knapp zwei Kilometer entfernt. Weitere Ärzte erreichen Sie nach wenigen Metern im Gesundheitszentrum.

Mehrere Supermärkte und Geschäfte für das tägliche Leben können zu Fuß oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreicht werden. Nur sieben Kilometer vom Objekt entfernt befindet sich das Kaufland in Vogelsdorf. Von frischen Lebensmitteln bis hin zu Haushaltswaren bietet dieses Einkaufsparadies alles, was das tägliche Leben

bereichert. Der ca. 7,4 Kilometer entfernte Baumarkt „Hornbach“ lässt alle Heimwerkerherzen höher schlagen. Neue Möbel finden Sie direkt neben dem Baumarkt im Möbelgeschäft „Möbelkraft“.

Etwa 1,8 Kilometer entfernt befinden sich die Grund- und Oberschule Rüdersdorf und die Kindertagesstätte „Kleine Forschergeister“, welche in kurzer Zeit mit dem Auto oder fußläufig erreicht werden können.

Die Autobahn ist nur eine kurze Autofahrt entfernt, was den Zugang zu anderen Städten und Regionen erleichtert.

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein, während die Nähe zur Stadt die Vorteile eines urbanen Lebensstils mit sich bringt.

Ausstattung Beschreibung

Alle Wohnungen verfügen über einen Flur, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Küche und teilweise ein Arbeits- oder Kinderzimmer und eine Abstellkammer. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 53m² und ca. 82m². Vier der Wohnungen sind durch den Eigentümer mit einer Einbauküche versehen worden, in der fünften Wohnung hat der Mieter selbst eine Küche eingebaut. Zwei Küchen sind mit einem Induktionskochfeld, die anderen beiden mit einem Ceranfeld ausgestattet. Jede Einbauküche verfügt über einen Backofen, einen Geschirrspüler, diverse Ober- und Unterschränke und teilweise auch eine Kühl-/Gefrierkombination. Die Schlafzimmer verfügen über eine angenehme Größe und ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Die Tageslichtbäder sind alle mit einem wandhängendem WC oder Stand-WC, einem Handwaschbecken, einer Badewanne oder einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Teilweise sind auch Strukturheizkörper eingebaut. Die Wohnzimmer sind hell und bieten ausreichend Stellfläche für ein Sofa, eine Anbauwand und einen Esstisch. Die Kinderzimmer in den zwei 3-Zimmer-Wohnungen sind groß genug und bieten Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank.

Innerhalb der Wohnungen sind in den Zimmern und den Fluren Laminatböden verlegt worden. Die Küchen und Bäder sind alle gefliest, nur in einer Wohnung im Erdgeschoss liegt ein PVC-Boden im Badezimmer.

Die Wohnung im Erdgeschoss rechts wurde in den Jahren 2020/2021 komplett renoviert und saniert. Es wurden die Elektroinstallation erneuert, das Bad inkl. der Wasserleitungen wurde saniert, das Laminat wurde neu verlegt, die Wände wurden gemalert und Trockenbau- und Maurerarbeiten wurden durchgeführt. Teilweise wurden die Arbeiten auch in Eigenleistung ausgeführt.

Sonstige Angaben

Die aktuellen Kaltmieteinnahmen liegen bei 3.210€ monatlich, jährlich also bei 38.520€. Die Brutto-Mietrendite (jährliche Kaltmiete aller Mieter sowie Stellplätze im Verhältnis zum Kaufpreis) liegt bei 4,5%.



Wie Sie sich dieses Investment sichern können? Melden Sie sich sehr gerne bei uns und wir lassen Ihnen zunächst weiterführende Informationen und Unterlagen zukommen.

Objektbilder



Außenansicht Rückseite

Objektbilder



Außenbereich

Objektbilder



Außenansicht Rückseite

Objektbilder



Außenbereich

Objektbilder



Beispiel Badezimmer

Objektbilder



Beispiel Küche

Objektbilder



Beispiel Wohnzimmer

Objektbilder



Treppenhaus

Objektbilder



Garten

Objektbilder



Gartenhäuschen

Objektbilder



Terrasse

Objektbilder



Teich

Objektbilder



Garten

Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alina Staritz

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH

Hönower Str.72, 12623 Berlin

T 03051487800

M 01785055635

vermietung2@livinginberlin.de