

Küstriner Vorland / Manschnow

# Gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

Objektnummer: 25421011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 324 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 3.825 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25421011   |
| Wohnfläche   | ca. 324 m² |
| Zimmer       | 17         |
| Baujahr      | 1955       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 580.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1999                                                                      |
| Gewerbefläche              | ca. 405 m²                                                                |
| Vermietbare Fläche         | ca. 729 m²                                                                |

Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 70.45 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1955          |



Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Ein erster Eindruck

KAPITALANLEGER AUFGEPASST - IST-Rendite von über 7 %

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Manschnow. Das ehemalige Landambulatorium wurde im Jahr 1955 erbaut und hat in seiner langen Geschichte mehrere Modernisierungen erfahren. Die letzte größere Renovierung fand 1999 statt, wobei bereits im Jahr 1991 umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Dies spiegelt sich in der soliden Bauweise und dem gepflegten Zustand der Immobilie wider.

Diese Immobilie vereint Funktionalität und Flexibilität in einem ansprechenden Gesamtkonzept.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist dauerhaft vermietet und wird schon viele Jahre über eine zuverlässige Mieterschaft genutzt. Es eignet sich somit ideal für Investoren, die auf der Suche nach einer guten Kapitalanlage sind. Zur Gewerbeeinheit gehören Außenstellplätze, die sich direkt vor dem Gebäude befinden.

Die Mieter haben großes Interesse weiter in ihrer Wohnung oder den Geschäftsräumen zu verbleiben. Somit sind die Verkäufer auf der Suche nach einem Kapitalanleger. H

IST-Netto-Miete GESAMT: 44.765 € p.a.

Faktor: 12,96 und Rendite: 7,7 %

Küstriner Vorland präsentiert sich als eine ländlich geprägte Gemeinde mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einer bemerkenswert niedrigen Kriminalitätsrate, was eine sichere und verlässliche Investitionsumgebung schafft. Die solide Grundversorgung in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Verkehr sowie die direkte Anbindung an Berlin und Polen über Bundesstraße und Bahn unterstreichen die strategische Lage dieser Region. Trotz moderater Wertsteigerungen bietet der Immobilienmarkt hier vor allem durch großzügige Grundstücke und naturnahe Lage eine attraktive Möglichkeit für langfristige Kapitalanlagen mit stabilem Nachfragepotenzial.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich besonders in der Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen: So befindet sich das Landambulatorium unmittelbar vor Ort, während Apotheken wie die Oderbruch-Apotheke nur einen kurzen Spaziergang von einer Minute entfernt sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, darunter die Haltestellen



Manschnow, Kirchstraße in nur einer Minute Fußweg sowie Manschnow, Schule in fünf Minuten. Für weiterreichende Verbindungen bieten die Bahnhöfe Gorgast und Golzow (Oderbruch) eine gute Erreichbarkeit, jeweils in etwa 20 beziehungsweise 39 Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie der Edeka-Markt sind in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar und sichern eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs.

Diese Kombination aus verlässlicher Infrastruktur, sicherer Lage und naturnahem Umfeld macht Küstriner Vorland zu einem interessanten Standort für Investoren, die Wert auf stabile Renditen und nachhaltige Wertentwicklung legen. Die ruhige, aber gut angebundene Region bietet somit eine solide Basis für eine langfristige und sichere Kapitalanlage.

Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Ausstattung und Details

Grundstück: ca. 3.825 m<sup>2</sup>

5 Wohnungen: insgesamt ca. 324 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 Gewerbeeinheiten (Apotheke, Physiotherapie, Arztpraxis, Friseursalon): insgesamt ca. 405 m<sup>2</sup> Nutzfläche

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:

- Baujahr: Haupthaus 1955
- Baujahr: Anbau 1975
- Kernsanierung: 1999
- Freiplätze vor dem Haus
- Garagen



**Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow**

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE:

Das Küstriner Vorland ist eine Region im östlichen Teil des Landes Brandenburg. Die Gemeinde Küstriner Vorland besteht aus den Ortsteilen Gorgast, Küstrin Kitz und Manschnow, als Handelszentrum.

Die Landschaft von Küstriner Vorland ist geprägt von flachen Ebenen, die von sanften Hügeln, Wäldern, Seen und kleinen Flüssen durchzogen sind. Die Gegend liegt im Übergangsbereich zwischen der Oderbruch-Region und dem Oderhochland. Das Oderbruch gehört zum europäischen Kulturerbe.

Küstriner Vorland liegt an der Oder, einer der größten Flüsse in Mitteleuropa. Sie prägt die Landschaft und bietet Möglichkeiten für Wassersportaktivitäten und Erholung. Entlang des Ufers finden sich malerische Auenlandschaften und Feuchtgebiete, die reich an Flora und Fauna sind.

In der Umgebung von Küstriner Vorland befinden sich historische bedeutsame Orte und Denkmäler, wie zum Beispiel die Festung Küstrin, heute auf polnischer Seite und ein Teil der Gemeinde Kostrzyn n. Odra, die im 16. Jahrhundert erbaut wurde. Das Fort Gorgast mit seinen Kasematten diente als Vorposten. Die Festung spielte eine wichtige Rolle während verschiedener Konflikte und Kriege in der Region.

Heutzutage hat sich die Landschaft um Küstriner Vorland verändert. Die Region ist durch moderne Siedlungen und Infrastruktur geprägt. Dennoch gibt es viele grüne Gebiete und Naturreservate, die Besucher anlocken und eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt beherbergen.

### LAGE/VERKEHR:

Küstriner Vorland liegt am Knotenpunkt der B1 und B112. Von hieraus ist die Berliner Autobahn A11 über die B1 zu erreichen. Über die B112 gelangt man zur Anschlussstelle der Autobahn A12 bei Frankfurt (Oder) in Richtung Berlin und Polen.

Öffentliche Verkehrsmittel: Im Stadtteil Küstrin Kietz befindet sich ein Bahnhof mit direkter Bahnverbindung zwischen Berlin und Küstrin-Kietz sowie direktem Anschluss an das Schienennetz. Eine Busverbindung verbindet das Küstriner Vorland mit Frankfurt (Oder).

Wasser: Da das Küstriner Vorland von der Oder durchflossen wird, ist auch eine Anreise per Schiff möglich. Verschiedene Anlegestellen an der Oder bieten die Möglichkeit, die Region mit Ausflugsschiffen zu erkunden.

Alles zum Standort: In der Region selbst gibt es ein gut ausgebautes Straßennetz, das

die einzelnen Dörfer und Siedlungen miteinander verbindet. Zur Infrastruktur gehört auch der öffentliche Personennahverkehr, der die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden sicherstellt.

**Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.45 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25421011 - 15328 Küstriner Vorland / Manschnow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow

Tel.: +49 33631 - 80 30 59

E-Mail: [bad.saarow@von-poll.com](mailto:bad.saarow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)