

Golzow

## Renditeobjekt - 2 vermietete Mehrfamilienhäuser in bester Lage

Número da propriedade: 25421018



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

PREÇO DE COMPRA: 980.000 EUR • ÁREA: ca. 999 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 41 • ÁREA DO TERRENO: 2.856 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## Numa vista geral

|                        |                                          |                             |                                                                           |
|------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25421018                                 | Preço de compra             | 980.000 EUR                                                               |
| Área                   | ca. 999 m²                               | Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Quartos                | 41                                       | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ano de construção      | 1988                                     |                             |                                                                           |
| Tipo de estacionamento | 18 x Lugar de estacionamento ao ar livre | Modernização / Reciclagem   | 2012                                                                      |

Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## Dados energéticos

|                                   |                  |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 11.02.2035       | Procura final de energia                                 | 90.04 kWh/m²a            |
| Aquecimento                       | Gás              | Classificação energética                                 | C                        |
|                                   |                  | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1988                     |

Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## O imóvel



Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## O imóvel



Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## O imóvel



Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## O imóvel



Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## O imóvel



Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## O imóvel



Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## O imóvel



Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Wohnensemble, das aus zwei gepflegten Mehrfamilienhäusern besteht. Diese wurden auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von circa 2.856 m<sup>2</sup> errichtet. Die beiden Häuser bieten eine beeindruckende Wohnfläche von insgesamt ca. 999 m<sup>2</sup> und umfassen 41 Zimmer, die sich auf verschiedene Wohneinheiten verteilen. Die Bauweise entspricht modernen Ansprüchen und wurde zuletzt im Jahr 2012 durch eine umfassende Kernsanierung aufgewertet. Die Gebäude wurden ursprünglich im Jahr 1988 errichtet.

Ein wesentliches Merkmal dieser Immobilien ist das Blockheizkraftwerk, das 2013 installiert wurde und für eine effiziente sowie nachhaltige Energieversorgung sorgt. Die Heizungsanlage ist technisch zeitgemäß, wodurch sich sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile ergeben. Die jährlichen Einnahmen durch das Blockheizkraftwerk belaufen sich auf ca. 18.000 € und unterstreichen die Wirtschaftlichkeit dieses Objekts.

Auf dem Gelände stehen den Bewohnern und Gästen insgesamt 18 Freiplätze zur Verfügung, was die Alltagstauglichkeit für Mieter mit eigenem Fahrzeug erheblich steigert. Die Gesamtmieteinnahmen der beiden Mehrfamilienhäuser belaufen sich derzeit auf 72.876 € jährlich, was einer attraktiven Bruttorendite von 7,44 % entspricht.

Die großzügigen und gut geschnittenen Wohneinheiten sind überwiegend modern ausgestattet. Dank der im Rahmen der Kernsanierung durchgeführten Modernisierungen präsentieren sich die Wohnungen auf einem zeitgemäßen Stand. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die solide Bausubstanz und laufende Instandhaltungen sorgen für einen gepflegten Eindruck der Gesamtanlage.

Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage spricht unterschiedlichste Zielgruppen an. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar, sodass eine angenehme Wohnqualität gewährleistet ist. Die Infrastruktur ist gut entwickelt, was sich positiv auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirkt.

Zusammengefasst bietet dieses Objekt einen attraktiven Mix aus umfangreicher Wohnfläche, moderner technischer Ausstattung, wirtschaftlicher Stabilität und einer angenehmen Wohnumgebung. Die verlässlichen Mieteinnahmen und die zusätzliche Rendite aus dem Blockheizkraftwerk machen diese beiden Mehrfamilienhäuser zu einer

interessanten Wahl sowohl für private als auch institutionelle Investoren. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie vor Ort zu überzeugen.

Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## Detalhes do equipamento

Grundstück: ca. 2.856 m<sup>2</sup>

2 Mehrfamilienhäuser: Wohnfläche: ca. 999 m<sup>2</sup>

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:

- Baujahr 1988
- Kernsanierung 2012
- 2013 Erneuerung Heizung
- Blockheizkraftwerk
- 18 Freiplätze

Mieteinnahmen: 72.876 € im Jahr

Rendite: 7,44 %

Faktor: 13

Einnahmen Blockheizkraftwerk: ca. 18.000 € im Jahr

Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## Tudo sobre a localização

### GEOGRAFIE:

Die Gemeinde Golzow liegt im Oderbruch ca. 10 km östlich der Stadt Seelow im östlichen Teil des Landes Brandenburg.

Die Landschaft 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.

Einer der größten Flüsse in Mitteleuropa, die Oder, 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 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 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:

Vom Knotenpunkt der B1 und B112 aus 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.

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.

Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 90.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Número da propriedade: 25421018 - 15328 Golzow

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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