

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus im grünen Osten Berlins – 5,12 % IST Bruttorendite

Objekt-Nr CP-061-26
Landvogtstr. 31b
12623 Berlin / Mahlsdorf

Kaufpreis: 799.000,00 €
zzgl.5,95 Provision inkl. MwSt.

Die Immobilie im Überblick

Geografische-Angaben

PLZ	12623
Ort	Berlin / Mahlsdorf

Flächen

Wohnfläche	ca. 294 m²
Vermietbare Fläche	ca. 294 m²
Anzahl Zimmer	18
Anzahl Balkone	1
Grundstücksgröße	ca. 660 m²
Anzahl Terrassen	1

Preise

Kaufpreis	799.000,00 €
Außen-Provision inkl. MwSt.	5,95
Kaltmiete	3.407,42 €
Nebenkosten	1.223,00 €
Warmmiete	4.630,42 €
Jahresmiete (Ist)	40.889,04 €
x fache (Ist)	19,54

Heizung / Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl Gesamt	3
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

Energieausweis

Baujahr	1935
Zustand	Gepflegt
Energieeffizienzklasse	D

Beschreibung

Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer erfolgt die Vermarktung dieser Immobilie diskret. Aus diesem Grund stellen wir weiterführende Objektunterlagen und Detailinformationen ausschließlich auf Anfrage zur Verfügung. Nach Eingang Ihrer Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne sämtliche relevanten Informationen zum Objekt.

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Berlin-Mahlsdorf

- Ca. 294 m² Wohnfläche auf einem ca. 660 m² großen Grundstück
- Solider Massivbau aus dem Jahr 1935
- Aufteilung auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit jeweils 2 Wohneinheiten
- Überwiegend kompakte, gut vermietbare Wohnungsgrößen zwischen ca. 40 m² und 55 m²

Wohnungen mit jeweils etwa 3 Zimmern

- 100 % Vermietungsstand und damit laufende Mieteinnahmen ab Übergabe
- Insgesamt 6 unbefristete Mietverhältnisse
- Jahresnettokaltmiete von rund 40.889,00 EUR
- Monatliche Nettokaltmiete von rund 3.407,00 EUR
- Durchschnittliche Nettokaltmiete von ca. 11,61 EUR/m²
- Aktuelle Bruttorendite von ca. 5,12 %
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten als zusätzliche Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Beheizung über Gas-Zentralheizung
- Kein Denkmalschutz, wodurch zukünftige bauliche Maßnahmen grundsätzlich flexibler planbar sind
- 1990/2000 Umfassende Gebäudesanierung: Wasser/Abwasser-Steigeleitungen und wesentliche Teile der Elektrik erneuert
- 1998 Dachgeschoss ausgebaut und gedämmt
- 3 von 6 Wohneinheiten zwischen 2018 und 2024 vollständig saniert
- Neue Eingangstüren im Erdgeschoss aus Dezember 2025
- Attraktive Kombination aus laufendem Cashflow, überschaubarer Objektgröße und langfristigem Berliner Wohninvestment

Ausstattung Beschreibung

OPTIONALES PAKET - FÜR MÖGLICHE SOFORTABSCHREIBUNG
60.000 EUR zusätzlich zum Kaufpreis für energetische Sanierung:

- Fassade vollständig erneuern
- Zeitgemäße Fassadendämmung
- Heizungsanlage erneuern
- Ausführung durch den Eigentümer vor Besitz-, Nutzen und Lastenwechsel gemäß Vereinbarung

Steuerliche Möglichkeit prüfen
Das optionale Sanierungspaket umfasst Fassade, Dämmung und Heizungsanlage für zusätzlich 60.000,00 EUR.

Bei entsprechender vertraglicher Gestaltung können steuerliche Effekte möglich sein. Welche Abschreibungsart tatsächlich anwendbar ist, hängt von der
konkreten Vertrags- und Erwerbsgestaltung ab.

6 % VORAUSSICHTLICHE GEBÄUDE-AfA

Ein Restnutzungsdauergutachten wird derzeit erstellt. Angestrebt wird eine Erhöhung der jährlichen Gebäudeabschreibung von 2 % auf voraussichtlich 6 %.
Das Gutachten wird dem Käufer zur Verfügung gestellt und kann als Grundlage für die steuerliche Anerkennung dienen.

Lage

- Lage im Berliner Ortsteil Mahlsdorf, Bezirk Marzahn-Hellersdorf
- Gewachsene und überwiegend ruhige Wohnlage mit kleinteiliger Wohnbebauung
- Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem vergleichsweise grünen Wohncharakter
- Gute Kombination aus ruhigem suburbanem Wohnen und Anbindung an die Berliner Innenstadt
- Anbindung über die S-Bahn-Linie S5
- Fahrzeit in Richtung Berliner Innenstadt ca. 35 Minuten
- Vollständige Nahversorgung im näheren Umfeld
- Wohnlage mit guter Eignung für langfristige Vermietung an Singles, Paare und Familien Grün geprägtes Umfeld und großzügige Grundstücksstrukturen unterstützen die Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Interessante Verbindung aus Berliner Stadtlage, guter ÖPNV-Anbindung und vergleichsweise ruhigem Wohnumfeld

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?
Sprechen Sie uns an!

Capital Project Immobilien GmbH

Martin Lauprecht & Nico Draheim

Möbelhof 5
14478 Potsdam

Mobil: 015560 515611
Email: office@capitalproject.de
www.capitalproject.de

Rechtshinweis
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Allgemeine Geschäftbedingung

1. Anwendung
Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes anerkennt der Empfänger die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
Als Verwendung des Angebots gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns oder mit dem Verkäufer/ Vermieter gemäß Angebot.

2. Angebote
Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Die objektbezogenen Angaben erfolgen aufgrund der uns vom Verkäufer/ Vermieter oder von anderen Auskunftsbefugten erteilten Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Eine Haftung für die Bonität benannter Interessenten können wir nicht übernehmen. Eine Überprüfung der Bonität erfolgt nur aufgrund ausdrücklicher Absprache mit uns.

3. Provision
An Provision sind bei Vertragsschluss die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge zu bezahlen; mangels einer ausdrücklichen Angabe zur Provisionshöhe gilt stets die ortsübliche Provision als vereinbart. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

4. Vorkenntnis
Ist dem Empfänger das im Angebot genannte Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich schriftlich, spätestens jedoch innerhalb von drei Tagen ab Erhalt unseres Angebotes mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, gilt die Ursächlichkeit unserer Maklertätigkeit als unwiderlegbar vermutet, wenn der Empfänger den Hauptvertrag über das angebotene Objekt abschließt. Der Einwand fehlender Ursächlichkeit ist ausgeschlossen.

5. Vertraulichkeit
Unsere Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Empfänger zur Zahlung der ortsüblichen oder der vereinbarten Provision gegebenenfalls zuzüglich der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt. Der

Schadenersatzanspruch ist bei wirksamem Zustandekommen des Geschäfts zwischen Eigentümer/Vermieter und Drittem fällig.

6. Tätigkeit für andere Vertragspartner
Wir sind - unter Wahrung der jeweiligen Interessen - berechtigt - auch provisionspflichtig – ebenfalls für andere Vertragspartner tätig zu werden.

7. Abweichende Geschäfte
Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete, Mietkauf statt Kauf, etc.), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von dem ursprünglich beabsichtigten abweicht.

8. Zurückbehaltung und Aufrechnung
Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnung gegenüber der Provisionsforderung sind ausgeschlossen, soweit die Gegenforderung anerkannt, nicht bestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand
Erfüllungsort und - gegenüber Vollkaufleuten - Gerichtsstand ist, soweit zulässig, Bremen. Sämtliche Vereinbarungen und Rechtsstreitigkeiten unterliegen dem deutschen Recht.

10. Änderungen des Vertrages
Änderungen der vertraglichen Regelungen zwischen den Parteien bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernis.

11. Schlussbestimmungen
Die Unwirksamkeit einzelner oder mehrerer der vorstehenden Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Eine unwirksame Bestimmung wird durch eine Regelung ersetzt, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Interesse wirtschaftlich am nächsten kommt und im Übrigen dem Vertragszweck nicht
zuwiderläuft.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der Quartier Zwei Immobilienagentur

Wiederrufsbelehrung

Präambel
mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Immobilienberatungsunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Damit stärkt der Gesetzgeber die Rechte der Verbraucher. Wir stellen uns diesem Prozess, um Sie als Kunden bestmöglich zu informieren. Wir sind bemüht, diesen Prozess für Sie als Kunden
so komfortabel und transparent wie möglich zu gestalten. Sie sehen, dass wir unsere Kunden insoweit nicht mit zusätzlichen Modalitäten belasten möchten, sondern aktiv informieren, damit wir uns voll auf unsere Aufgabe konzentrieren können, Sie bei der Suche Ihrer Traumimmobilie zu beraten.

Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass der Verzicht auf Ihr Widerrufsrecht stets damit verbunden ist, dass selbstverständlich eine Honorierung unseres Hauses in Form einer Maklerprovision nur bei einem tatsächlichen Vertragsabschluss zu berücksichtigen ist. Sollte es durch unseren Nachweis und durch unsere Vermittlung zu keinem Vertragsabschluss
kommen, bleibt unsere Maklerdienstleistung Ihnen gegenüber (selbst bei Übersendung von Exposé, Besichtigung des Objektes, Beantwortung Ihrer Fragen etc.) weiterhin kostenfrei.
Dieses nochmals zur Klarstellung und zur Plausibilisierung für Sie.

Widerrufsrecht
Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das angefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:
CAP Capitalproject
Möbelhof 5
14478 Potsdam

Telefon: +49 15560 515 611
E-Mail: office@capitalproject.de

Folgen des Widerrufs
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion
eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Erlöschen des Widerrufs / Folgen des Widerrufs
Im Falle eines Fernabsatzgesetzes erlischt Ihr Widerrufsrecht vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer

Geldwäschegesetz

Zur Verhinderung von Geldwäsche sind wir als Immobilienmakler nach § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir z um ersten Mal mit Ihnen zusammentreffen. Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine jur istische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlich Berechtigten mittels Einsicht in die Gesells cha fterliste . Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind auch Sie als Vertragspartner verpflichtet, uns die entsprechende Auskünfte mitzuteilen und den Ausweis bzw. die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen. Wir bitten Sie, uns hier bei zu unterstützen.