

Brandenburg an der Havel

## Zwei vollvermietete Mehrfamilienhäuser – attraktives Anlagepaket in der Bahnhofsvorstadt

????????? ??????????: 25165031



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

????? ??????: 1.300.000 EUR • ??????????: ca. 663 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 585 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

|                      |            |                              |                                                                                       |
|----------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????    | 25165031   | ????? ???????                | 1.300.000 EUR                                                                         |
| ???????????          | ca. 663 m² | ???????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 1905       | ????? ??????????????         | 1997                                                                                  |
|                      |            | ?????????<br>??????????????  | ?????????                                                                             |
|                      |            | ?????????????????<br>??????? | ca. 663 m²                                                                            |
|                      |            | ?????????                    | ???????????                                                                           |

???????? ?????????: 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 119.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 15.05.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1905           |



???????? ?????????: 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????





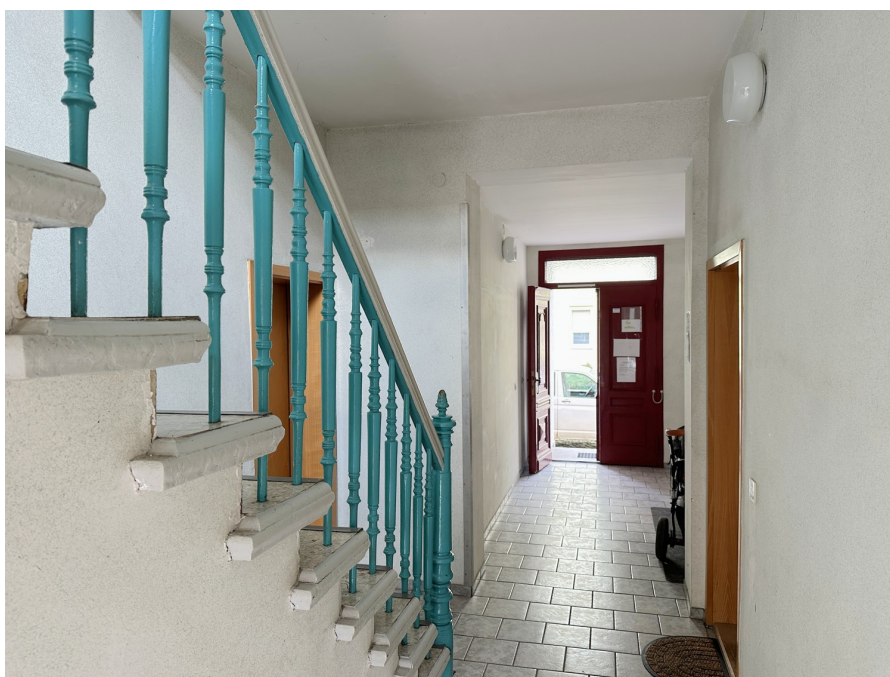
??????? ???????? : 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????? : 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????





???????? ???????? : 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????





??????? ???????: 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????





??????? ???????? : 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????





??????? ???????? : 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????





??????? ???????? : 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein solides Paket aus zwei benachbarten Mehrfamilienhäusern in der beliebten Bahnhofsvorstadt. Beide Objekte stammen aus dem Baujahr ca. 1905 und wurden Ende der 1990er Jahre umfangreich saniert. Insgesamt umfassen beide Häuser 16 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 663 m<sup>2</sup>. Das Angebot überzeugt mit starken Mieteinnahmen. Haus I Dieses Mehrfamilienhaus wurde ca. 1998 modernisiert und steht auf einem rund 293 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es verfügt über 8 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 338 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind als 1- bis 2-Zimmer-Einheiten mit Balkonen vermietet und zeichnen sich durch eine kompakte, gut vermietbare Struktur aus. Das Gebäude ist voll unterkellert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf rund 3.300 Euro, was einer Jahresnettokaltmiete von ca. 39.600 Euro entspricht. Haus II Direkt angrenzend befindet sich das zweite Mehrfamilienhaus auf einem ca. 292 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Auch dieses Haus verfügt über 8 Wohneinheiten mit insgesamt rund 325 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Sanierung erfolgte ca. im Jahr 1997. Die Grundrissstruktur ist vergleichbar mit Haus I: kompakte, gut vermietbare 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, ebenfalls voll unterkellert und vollständig vermietet. Auch hier liegen die Mieteinnahmen bei etwa 3.300 Euro pro Monat bzw. 39.600 Euro pro Jahr. Gesamtbetrachtung Mit monatlichen Mieteinnahmen von insgesamt rund 6.600 Euro und einer jährlichen Nettokaltmiete von etwa 79.200 Euro ergibt sich ein durchschnittlicher Mietzins von ca. 9,95 Euro pro Quadratmeter. Der aktuelle Faktor liegt bei ca. 16,4, die Bruttorendite bei rund 6,09 % – ein attraktives Verhältnis für langfristig orientierte Kapitalanleger. Die Bahnhofsvorstadt zählt zu den gefragten Lagen der Stadt und überzeugt durch ihre Nähe zum Hauptbahnhof, kurze Wege in die Innenstadt sowie eine gute Nahversorgung. Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser zentralen Lage ist konstant hoch und sichert eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohneinheiten. Ein solides Gesamtpaket mit gutem Cashflow, Potenzial zur Wertsteigerung und attraktiver Lage – ideal für Investoren, die auf Substanz, Lagequalität und zuverlässige Einnahmen setzen.

??????? ???????: 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

???????????????? ???? ?????????

#### Haus I

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1905
- Sanierung ca. 1998
- ca. 293 m<sup>2</sup> Grundstück
- 8 Wohneinheiten
- ca. 338 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 - 2 Zimmer Wohnungen
- Balkone
- voll unterkellert
- voll vermietet
- Mieteinnahmen ca. 3.300 € pro Monat
- Mieteinnahmen ca. 39.600 € pro Jahr
- Energieeffizienzklasse D
- Energieverbrauch 119,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Haus II

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1905
- Sanierung ca. 1997
- ca. 292 m<sup>2</sup> Grundstück
- 8 Wohneinheiten
- ca. 325 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 - 2 Zimmer Wohnungen
- voll unterkellert
- voll vermietet
- Mieteinnahmen ca. 3.300 € pro Monat
- Mieteinnahmen ca. 39.600 € pro Jahr
- Energieeffizienzklasse E
- Energieverbrauch 133,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Allgemein:

- Gesamtwohnfläche ca. 663 m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen pro Monat: 6.600 €
- Mieteinnahmen pro Jahr: 79.200 €
- Mietzins Ø 9,95 €/m<sup>2</sup>
- Faktor 16,4
- Rendite 6,09



- Bahnhofsvorstadt
- attraktive Lage

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail für weitere Informationen.

??????? ?????????: 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

??? ??? ??? ???????????

Die 1000-jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 74.000 Einwohnern die älteste, aber auch drittgrößte kreisfreie Stadt des Landes Brandenburg. Die Atemberaubende Altstadt, die Neustadt sowie die Dominsel mit Ihren imposanten Kirchen und Bauwerken zeugen von der historischen Geschichte. Insgesamt ist Brandenburg in 8 Stadtteile und 8 Ortsteile unterteilt. Wunderschöne Altbauten, Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für Ihre Bewohner sehr attraktiv. Sowohl als anziehende Wohngegend als auch ein Ziel des aufblühenden Tourismus erfreut sich Brandenburg an der Havel zunehmender Beliebtheit. Das Objekt befindet sich im Infrastrukturellen Zentrum von Brandenburg genauer gesagt in der Neustadt. Mit atemberaubenden Tempo entwickelt sich die Neustadt immer weiter und ist schon heute der Dreh- und Angelpunkt von Brandenburg an der Havel. Der Stadtteil erstreckt sich von kleinen Beetzsee bis hin zum Breitlingsee und ist eine Anlaufstelle für Einwohner und Touristen. Das familienfreundliche Brandenburg bietet eine sehr angenehme sowie hohe Lebensqualität. Neben einer sehr gut funktionierenden Infrastruktur mit zahlreichen Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten finden Sie gleichzeitig ein reiches Kunst- und Kulturangebot. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie den öffentlichen Fernverkehr. PKW: ca. 40 Min. bis Potsdam ca. 45 Min. bis Berlin ca. 60 Min. bis Magdeburg Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof: ca. 20 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof ca. 25 Min bis Berlin Wannsee ca. 45 Min. bis Berlin Hauptbahnhof ca. 50 Min bis Magdeburg Hauptbahnhof Schulen in Brandenburg an der Havel: 61 Kitas in Brandenburg an der Havel 12 Grundschulen in Brandenburg an der Havel 4 Oberschulen in Brandenburg an der Havel 3 Gymnasien in Brandenburg an der Havel 2 Oberstufenzentren in Brandenburg an der Havel 2 Hochschulen in Brandenburg an der Havel (Medizinische und Technische Hochschule Brandenburg an der Havel) Einkaufen: Die nächsten Einkaufsmöglichkeit in der Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Restaurant: Das nächsten Restaurants, Cafés und Bäckereien befindet sich in unmittelbarer Entfernung. Sonstiges: Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle sind mit dem PKW und den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 119.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



???????? ??????????: 25165031 - 14776 Brandenburg an der Havel

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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