Golzow

Rendement d'environ 10 % - Opportunité unique : 2 immeubles d'appartements loués dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25421018



PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 999 m^2 • PIÈCES: 41 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2856 m^2

CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25421018
Surface habitable	ca. 999 m²
Pièces	41
Année de construction	1988
Place de stationnement	18 x surface libre

Prix d'achat	850.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012

CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	90.04 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

La propriété





CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

La propriété





CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

La propriété





CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

La propriété





CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

La propriété





CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

La propriété





CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

La propriété





CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

La propriété



CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

Une première impression

À vendre : un ensemble résidentiel bien entretenu composé de deux immeubles d'appartements. Construits sur un terrain spacieux d'environ 2 856 m², ces deux immeubles offrent une surface habitable totale d'environ 999 m² et abritent 18 appartements. Un appartement de 3 pièces est réservé pour les visites. Tous les autres appartements sont loués. Les immeubles répondent aux normes modernes et ont fait l'objet d'une rénovation complète en 2012. Leur construction initiale date de 1988. Dix-huit places de parking sont disponibles sur place pour les résidents et leurs invités, un atout majeur pour les locataires véhiculés. Un élément clé de cette propriété est sa centrale de cogénération installée en 2013, qui garantit un approvisionnement énergétique efficace et durable. Le système de chauffage, à la pointe de la technologie, offre des avantages économiques et environnementaux. Les travaux de modernisation réalisés lors de la rénovation ont permis de mettre les appartements au goût du jour. L'agencement fonctionnel des appartements offre de multiples possibilités d'aménagement pour répondre à différents besoins. La construction solide et l'entretien régulier assurent à l'ensemble de la propriété un aspect impeccable. Son emplacement calme et pratique séduit une clientèle variée. Commerces, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles, garantissant une excellente qualité de vie. L'infrastructure développée contribue à la forte demande d'appartements locatifs. En résumé, ce bien offre une combinaison attrayante : un espace de vie généreux, des équipements techniques modernes, un excellent rapport qualité-prix et un cadre de vie agréable. Des revenus locatifs réguliers et des revenus supplémentaires issus de la cogénération font de ces deux immeubles une option intéressante pour les investisseurs privés et institutionnels. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même le potentiel de ce bien. Les locataires actuels souhaitent rester dans leurs appartements ; les vendeurs recherchent donc un investisseur. Un détail du rendement actuel et des opportunités d'investissement est disponible sur demande. Loyer net actuel : 5 727 € x 12 = 68 724 €. Revenus de la cogénération : environ [montant manquant]. Revenu net réel total : 86 724 € par an. Coefficient : 10,15 et rentabilité : 9,86 %. Objectif de loyer net : 6 143 € x 12 = 73 716 €. Revenu de la centrale de cogénération : environ 18 000 €. Objectif de revenu net total : 91 716 € par an. Coefficient : 9,59 et rentabilité : 10,42 %.

CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

Détails des commodités

Grundstück: ca. 2.856 m²
2 Mehrfamilienhäuser: Wohnfläche: ca. 999 m²
BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:
- Baujahr 1988
- Kernsanierung 2012
- 2013 Erneuerung Heizung
- Blockheizkraftwerk
- 18 Freiplätze
Mieteinnahmen (Ist): 68.724 € im Jahr
Mieteinnahmen (Soll): 73.716 € im Jahr
Einnahmen Blockheizkraftwerk: ca. 18.000 € im Jahr
Rendite (Ist): 9,86 %
Faktor: 10,15
Rendite (Soll): 10,42 %
Faktor: 9,59

CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 90.04 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25421018 - 15328 Golzow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martina Paasch

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow
Tel.: +49 33631 - 80 30 59
E-Mail: bad.saarow@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com