Golzow

# Rendimento circa il 10% - Opportunità unica, 2 edifici di appartamenti in affitto in una posizione privilegiata

*Codice oggetto: 25421018*




PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 999 m² • VANI: 41 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2856 m²

Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25421018 |
| Superficie netta | ca. 999 m² |
| Vani | 41 |
| Anno di costruzione | 1988 |
| Garage/Posto auto | 18 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 850.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2012 |

Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.02.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 90.04 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1988 |

Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# La proprietà





Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# La proprietà





Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# La proprietà





Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# La proprietà





Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# La proprietà





Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# La proprietà





Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# La proprietà





Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# La proprietà



Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# Una prima impressione

In vendita un complesso residenziale ben tenuto composto da due edifici residenziali. Questi sono stati costruiti su un ampio terreno di circa 2.856 m². I due edifici offrono un'imponente superficie abitabile totale di circa 999 m² con 18 appartamenti. Un appartamento di tre locali è stato riservato per visite. Tutti gli altri appartamenti sono affittati. Gli edifici soddisfano gli standard moderni e sono stati ristrutturati completamente nel 2012. Gli edifici sono stati originariamente costruiti nel 1988. Un totale di 18 posti auto sono disponibili sul terreno per residenti e ospiti, migliorando notevolmente la comodità per gli inquilini con i propri veicoli. Una caratteristica fondamentale di questa proprietà è l'impianto di cogenerazione installato nel 2013, che garantisce un approvvigionamento energetico efficiente e sostenibile. L'impianto di riscaldamento è all'avanguardia, con conseguenti vantaggi sia economici che ambientali. Nell'ambito della ristrutturazione sono stati effettuati ammodernamenti, portando gli appartamenti agli standard moderni. La planimetria funzionale offre opzioni di utilizzo versatili per soddisfare diverse esigenze abitative. La solida costruzione e la manutenzione regolare garantiscono all'immobile un aspetto curato. La posizione tranquilla ma comoda si rivolge a un'ampia gamma di target. Negozi, scuole, asili e trasporti pubblici sono facilmente accessibili, garantendo un'elevata qualità della vita. L'infrastruttura ben sviluppata influisce positivamente sulla domanda di appartamenti in affitto. In sintesi, questo immobile offre un'interessante combinazione di ampi spazi abitativi, moderne dotazioni tecniche, convenienza e stabilità economica, nonché un ambiente abitativo piacevole. Un reddito da locazione affidabile e i ricavi aggiuntivi derivanti dalla centrale termoelettrica di cogenerazione rendono questi due condomini un'opzione interessante sia per investitori privati che istituzionali. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona il potenziale di questo immobile. Gli attuali inquilini desiderano rimanere nei loro appartamenti e pertanto i venditori sono alla ricerca di un investitore. Un'analisi dettagliata del rendimento attuale e delle opportunità di investimento è disponibile su richiesta. Canone netto effettivo: € 5.727 × 12 = € 68.724 Ricavi della centrale termoelettrica di cogenerazione: circa € 18.000 Ricavi netti effettivi totali: € 86.724 all'anno Fattore: 10,15 e rendimento: 9,86% Canone netto obiettivo: € 6.143 × 12 = € 73.716 Ricavi dell'impianto di cogenerazione: circa € 18.000 Ricavi netti obiettivo totali: € 91.716 all'anno Fattore: 9,59 e rendimento: 10,42%

Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25421018 - 15328 Golzow

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martina Paasch

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com