Rüdersdorf

Mehrfamilienhaus | 354 m² | 5 WE | 5 Garagen | Top Investment

Objektnummer: 26343166



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 354 m² • GRUNDSTÜCK: 825 m²

Objektnummer: 26343166 - 15562 Rüdersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26343166 - 15562 Rüdersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26343166
Wohnfläche	ca. 354 m²
Baujahr	1900

Kaufpreis	670.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 354 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Vermietbare Fläche	ca. 354 m²

Objektnummer: 26343166 - 15562 Rüdersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	23.04.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	91.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26343166 - 15562 Rüdersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26343166 - 15562 Rüdersdorf

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus vereint den Charme eines klassischen Altbaus mit den Vorteilen einer soliden, modernisierten Bausubstanz und stellt damit eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die auf nachhaltige Wertentwicklung und stabile Mieteinnahmen setzen.

Das um 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1994 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem gepflegten und funktionalen Zustand. Mit insgesamt fünf Wohneinheiten, verteilt auf zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, bietet die Immobilie eine überschaubare und zugleich effiziente Struktur – ideal für eine langfristig planbare Bewirtschaftung.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 354 m² überzeugt durch durchdacht geschnittene Grundrisse, die eine optimale Flächennutzung ermöglichen und den Anforderungen eines breiten Mietermarktes gerecht werden. Genau diese Kombination aus Praktikabilität und Wohnkomfort sorgt erfahrungsgemäß für eine hohe Nachfrage und geringe Fluktuation.

Ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil dieser Immobilie sind die fünf vorhandenen Garagenstellplätze – ein Ausstattungsmerkmal, das insbesondere in gewachsenen Wohnlagen zunehmend an Bedeutung gewinnt und sich direkt positiv auf die Vermietbarkeit und Mietpreisgestaltung auswirkt.

Der großzügige Garten mit Gartenhaus schafft zusätzlichen Mehrwert für die Mieter und erhöht die Attraktivität der Wohnungen deutlich. Solche gemeinschaftlich nutzbaren Außenflächen sind heute ein entscheidender Faktor bei der Wohnungswahl und tragen maßgeblich zur langfristigen Mieterbindung bei.

Auch in technischer Hinsicht ist das Objekt solide aufgestellt: Eine Gaszentralheizung gewährleistet eine zuverlässige Versorgung, während Außenjalousien an den Fenstern den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen und zugleich einen praktischen Nutzen im Alltag bieten.

Insgesamt handelt es sich um eine renditestarke und risikoarme Investition in einem nachgefragten Wohnstandort im Berliner Umland. Die Kombination aus überschaubarer Objektgröße, stabiler Mieterstruktur, wertrelevanten Ausstattungsmerkmalen und weiterem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer überzeugenden Kapitalanlage mit Zukunft.

Objektnummer: 26343166 - 15562 Rüdersdorf

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
- Baujahr 1900, Kernsanierung 1994
- Vollunterkellert
- 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss
- Gesamtwohnfläche ca. 354 m²
- Gaszentralheizung
- Außenjalousien an den Fenstern
- Reihengaragengebäude mit 5 Garagenstellplätzen
- Garten mit Gartenhaus zur gemeinschaftlichen Nutzung durch Mieter
- Solide Bauweise und gepflegter Zustand

Objektnummer: 26343166 - 15562 Rüdersdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage von Rüdersdorf bei Berlin, die durch eine angenehme Mischung aus historischer Bausubstanz und gepflegten Wohnhäusern geprägt ist. Die Umgebung vermittelt ein harmonisches, nachbarschaftliches Wohngefühl und spricht insbesondere Mieter an, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

Ein herausragendes Merkmal des Standorts ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Weitläufige Waldgebiete sowie attraktive Uferbereiche, insbesondere rund um den Kalksee, sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Diese bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und steigern die Wohnattraktivität nachhaltig.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgeprägt und erfüllt die Anforderungen von Familien ebenso wie von Berufspendlern. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie medizinische Einrichtungen – darunter die Immanuel Klinik Rüdersdorf – befinden sich in komfortabler Reichweite. Kindertagesstätten und Schulen sind im direkten Umfeld vorhanden und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut angebunden: Die Straßenbahnlinie 88 verbindet Rüdersdorf direkt mit dem S-Bahnhof S-Bahnhof Berlin-Friedrichshagen (Linie S3) und gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Berliner Innenstadt. Eine Haltestelle befindet sich nur etwa 500 Meter entfernt. Zusätzlich sind Bushaltestellen in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Für den Individualverkehr bietet die nahegelegene Anschlussstelle an die Bundesautobahn A10 (ca. 500 m) eine optimale Verbindung in alle Richtungen. Die Bundesstraße B1/B5 ist in etwa 2 km erreichbar. Dadurch gelangen Sie zügig sowohl in das Berliner Stadtzentrum (ca. 28 km) als auch in die umliegenden Städte wie Strausberg (ca. 17 km).

Insgesamt vereint dieser Standort die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfeldes mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung an die Metropolregion Berlin – eine Kombination, die sowohl bei Mietern als auch bei Kapitalanlegern besonders gefragt ist.

Objektnummer: 26343166 - 15562 Rüdersdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHEGESETZ
Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Objektnummer: 26343166 - 15562 Rüdersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin
Tel.: +49 30 - 49 95 04 00
E-Mail: commercial.berlin@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com