Rüdersdorf bei Berlin

Saniertes Mehrfamilienhaus und 2 EFH/1 davon bezugsfrei - Aufgeteilt - in naturnaher Lage

Objektnummer: 26343187



KAUFPREIS: 2.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 945 m² • GRUNDSTÜCK: 2956 m²

Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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

Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26343187
Wohnfläche	ca. 945 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1925
Stellplatz	10 x Andere

Kaufpreis	2.650.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 945 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Vermietbare Fläche	ca. 945 m²

Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	55.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.10.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Anlageobjekt im grünen Randgebiet von Rüdersdorf bei Berlin,
bestehend aus einem charmanten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1897 – kernsaniert in 2013 -
mit fünf Wohneinheiten sowie einer separat stehenden Remise sowie 2 modernen Einfamilienhäusern aus 2015. Das Ensemble befindet sich in ruhiger Wohnlage im Berliner Umland und überzeugt durch eine überschaubare Struktur, einen einheitlich hohen Ausstattungsstandard und stabile Mieteinnahmen.
Das Mehrfamilienhaus umfasst fünf vermietete Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 75 m² und ca. 112 m². Die Wohnungen verteilen sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss und
verfügen über klare Grundrisse, hohe Deckenhöhen sowie sämtlich über Balkon-, Terrassen- oder
Dachterrassenflächen. Ein voll ausgebautes Kellergeschoss mit Mieterkellern, Technik- und
Gemeinschaftsflächen ergänzen das Gebäude funktional.
Die separat stehende, versorgungstechnisch ans Haupthaus angeschlossene Remise ist als
eigenständiges Einfamilienhaus ausgebaut und verfügt über ca. 125 m² Wohnfläche und einen
eigenen abgegrenzten Gartenbereich.
Die beiden Einfamilienhäuser - eines davon steht zur Vermietung oder Selbstnutzung bereit - auf großzugigen Grundstücken (804m² und 840m²) haben jeweils 175m² Wohnfläche über 5 Räume und 2 Bäder.
Die Gesamtwohnfläche des Anlageobjekts beträgt ca. 945 m². Die jährlichen Ist-Mieteinnahmen
(Stand August 2026) belaufen sich auf ca. 101.000 €, bestehend aus Nettokaltmieten und zusätzlichen Stellplatzmieten. Durch die Vermietung des derzeit bezugsfreien Einfamilienhauses und eines freien Stellplatzes ließe sich die Nettokaltmiete problemlos auf über 125.000,00€ jährlich steigern. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei ca. 11,00 €/ m².
Alle Gebäude ist an das kommunale Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein bivalentes Heizsystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und
Gasheizungsunterstützung. Die Einfamilienhäuser werden mit Gas und Solarthermie mit Heizung und Warmwasser versorgt.
Das Objekt eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine überschaubare Anzahl an Einheiten, einen soliden Bestandsmietmix und langfristige Vermietbarkeit legen.
Sämtliche Wohneinheiten wurden 2021 als Sondereigentum aufgeteilt und eingetragen.
Die beiden Einfamilienhäuser sind real geteilt und bieten unter Umständen noch Bebauungspotential auf den hinteren Teilen der Grundstücke.

Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Ausstattung und Details

- offenes Küchen-/Wohnzimmerkonzept
- luftige Deckenhöhen (Altbau)
- SAT TV-Anlage
- Voll unterkellert
- Parkplätze im geschützten Bereich direkt am Haus
- Moderne Heizungsanlage mit Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kaminöfen mit 6 KW in allen Einheiten
- Alle Einheiten wurden 2021 als Sondereigentum eingetragen
- Alle Einheiten verfügen über ein Dusch- und Wannenbad mit großzügiger Dusche
- Alle Einheiten verfügen über ein Gäste-WC und Dusche (Remise)
- hochwertige Fußbodenbeläge als Keramikfliesen
- große Haustreppe aus Echtholz mit überarbeiteten Handläufen (Originaltreppe)
- LED-Strahler in allen Bädern
- Nach Westen ausgerichtete Balkone/Terrassen
- Rollläden mit Hochschiebeschutz
- 3-fach-Verglasung
- Steckdosen (Strom/TV): Positionen und Anzahl als Komfortpaket
- Vollständig erschlossen (Wasser; Abwasser; Strom; Gas; Telekom – Glasfaseranschluss in Planung)
- DIREKTE NÄHE ZU WALD, FELD UND BADESEEN

Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Alles zum Standort

Das Anlageobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Rüdersdorf bei Berlin, einer gewachsenen Gemeinde im östlichen Berliner Umland. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und viel Grün und bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Hauptstadt.
In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Besonders die umliegenden Wald- und Seenlandschaften sowie der Kalksee und der Stienitzsee bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien.
Die Verkehrsanbindung nach Berlin ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die Autobahn A10 (Berliner Ring) sind das Berliner Stadtgebiet und weitere regionale Zentren schnell erreichbar. Zusätzlich bestehen Anbindungen über Bus und S-Bahn in Richtung Berlin. Rüdersdorf verbindet damit die Vorteile einer ruhigen Wohnlage im Grünen mit der Nähe zur Metropolregion Berlin.

The investment property is situated in a quiet residential area in Rüdersdorf near Berlin, a well-established community in the eastern suburbs of Berlin. The neighbourhood is characterised by detached houses, small housing estates and plenty of green space, offering a pleasant combination of living close to nature and good transport links to the capital.
The immediate vicinity features shops for everyday needs, nurseries, schools and a variety of leisure and recreational facilities. In particular, the surrounding woodland and lakeside landscapes, as well as the Kalksee and Stienitzsee lakes, offer a wide range of opportunities for walks, sport and outdoor recreation.
Transport links to Berlin are good, whether by car or public transport. The Berlin city centre and other regional centres can be reached quickly via the nearby main road and the A10 motorway (Berliner Ring). There are also bus and S-Bahn connections to Berlin. Rüdersdorf thus combines the advantages of a quiet, green residential area with proximity to the Berlin metropolitan region.

Objektnummer: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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 Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen.

- 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: 26343187 - 15562 Rüdersdorf bei Berlin

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