Ahrensfelde - Eiche

Attraktive Anlageimmobilie mit Mehrzweckhalle, 13 Garagen und laufenden Mieteinnahmen in Eiche

Objektnummer: 26343193



KAUFPREIS: 375.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3291 m²

Objektnummer: 26343193 - 16356 Ahrensfelde - Eiche

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

Objektnummer: 26343193 - 16356 Ahrensfelde - Eiche

Auf einen Blick

Objektnummer	26343193

Kaufpreis	375.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 163.68 m²
Vermietbare Fläche	ca. 163 m²

Objektnummer: 26343193 - 16356 Ahrensfelde - Eiche

Die Immobilie



Objektnummer: 26343193 - 16356 Ahrensfelde - Eiche

Ein erster Eindruck

Die Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 3.291 m² bietet eine interessante und vielseitige Kombination aus gewerblicher Nutzung, Garagenvermietung, Gartenflächen und einer Photovoltaikanlage und stellt damit eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger dar.
Auf dem Grundstück befindet sich eine gewerblich genutzte Mehrzweckhalle, die derzeit von einem Wasch- und Pflegeservice für PKW genutzt wird. Die Halle verfügt über eine Grundfläche von ca. 20,50 m x 6,20 m bei einer Höhe von ca. 2,95 m. Neben der eigentlichen Nutzfläche stehen ein Büroraum sowie ein Toilettenraum mit Waschbecken und WC zur Verfügung. Ergänzt wird die Halle durch einen angrenzenden Anbau mit einer Größe von ca. 5,90 m x 3,20 m.
Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Immobilie sind insgesamt 13 Garagen. Hierbei handelt es sich um vier gemauerte Garagen aus DDR-Zeit sowie neun Garagen aus einer Aluminium-Zink-Legierung, die in den Jahren 2004 bzw. 2015 errichtet wurden. Eine Garage wird ebenfalls gewerblich durch den Wasch- und Pflegeservice genutzt, während die übrigen Garagen an Privatpersonen vermietet sind.
Die Grundstücksflächen teilen sich auf zwei Flurstücke auf. Das Flurstück 808 umfasst ca. 3.233 m², davon ca. 1.855 m² Gartenland und ca. 1.378 m² Wohnbaufläche. Das Flurstück 809 verfügt über weitere ca. 58 m², davon ca. 41 m² Gartenland und ca. 17 m² Wohnbaufläche.
Besonders interessant ist die diversifizierte Ertragsstruktur der Immobilie. Die Einnahmen stammen aus verschiedenen Nutzungsbereichen und reduzieren damit die Abhängigkeit von einem einzelnen Mietverhältnis. Im Jahr 2025 wurden folgende Einnahmen erzielt:
Mehrzweckhalle: 12.600 € p.a.
Garagen: ca. 5.148 € p.a.
Gartenflächen: ca. 3.630 € p.a.
Photovoltaikanlage, Einspeisevergütung netto: ca. 2.632,21 € p.a.
Damit ergeben sich Gesamteinnahmen von ca. 24.010,21 € pro Jahr.
Die monatliche Netto-Kaltmiete der Mehrzweckhalle beträgt derzeit 1.050 €. Seit dem 01.03.2018 wurde keine Mieterhöhung vorgenommen. Der bestehende Mietvertrag wurde auf bestimmte Dauer geschlossen und beinhaltet eine Verlängerungsklausel. Das Mietverhältnis begann am 03.05.2007. Die Garagenmietverhältnisse können mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werden.
Zusätzlich verfügt die Mehrzweckhalle über eine Photovoltaikanlage mit 5,61 kWp Modulleistung und insgesamt 33 Modulen. Die Anlage wurde am 16.12.2008 in Betrieb genommen und trägt mit den laufenden Einspeiseerlösen zusätzlich zum Gesamtertrag der Immobilie bei.
Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre mehrere Einnahmequellen, die bestehende Vermietung, die gewerbliche Nutzung und die großzügige Grundstücksfläche. Sie eignet sich daher insbesondere für Anleger, die eine bereits

ertragsbringende Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 26343193 - 16356 Ahrensfelde - Eiche

Ausstattung und Details

Flurstücke: 808 und 809
Flur: 2 Gemarkung: Eiche
Grundstücksfläche gesamt: ca. 3.291 m²
Wohnbaufläche gesamt: ca. 1.395 m²
Gartenland gesamt: ca. 1.896 m²
Mehrzweckhalle: ca. 126,9 m² Grundfläche
Anbau: ca. 18,9 m² Grundfläche
Garagen: 13 Stück
Jährliche Einnahmen Gesamt: ca. 24.010,21 €
Monatliche Nettokaltmiete Mehrzweckhalle: 1.050 €
Photovoltaikanlage: 5,61 kWp / 33 Module
Vergütung 0,4675 €/kWh bis 15.12.2028 festgeschrieben
(Einnahmen 2024 i.H.v. 3.107,28 € und 2025 i.H.v. 3.132,33 € Brutto)
Altlasten: keine vorhanden
Baulasten: keine vorhanden

Objektnummer: 26343193 - 16356 Ahrensfelde - Eiche

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Eiche, einem Ortsteil der Gemeinde Ahrensfelde im Landkreis Barnim, unmittelbar nordöstlich der Berliner Stadtgrenze. Die Lage verbindet die Vorteile des grünen und vergleichsweise ruhigen Brandenburger Umlands mit der sehr guten Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt.

Eiche ist durch die L 311 sowie die angrenzenden Hauptverkehrsachsen gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Über die Landsberger Chaussee besteht eine direkte Verbindung in Richtung Berlin. Auch die A10 (Berliner Ring) sowie die B158 sind schnell erreichbar. Damit bietet der Standort insbesondere für Gewerbetreibende und Pendler eine attraktive Verkehrsanbindung.

Auch mit dem öffentlichen Nahverkehr ist die Umgebung gut erschlossen. Im angrenzenden Berliner Stadtgebiet stehen mit den Straßenbahnlinien M6 und 18 sowie verschiedenen Busverbindungen leistungsfähige ÖPNV-Anbindungen zur Verfügung. Der S-Bahnhof Ahrensfelde bietet darüber hinaus Anschluss an die S7 sowie an den Regionalverkehr. Die S7 verbindet Ahrensfelde unter anderem mit Lichtenberg, der Berliner Innenstadt und Potsdam.

Für die Nahversorgung bietet insbesondere der Kaufpark Eiche ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Das Einkaufszentrum liegt verkehrsgünstig an der Landsberger Chaussee und ist sowohl aus Eiche als auch aus dem Berliner Stadtgebiet gut erreichbar.

Die Umgebung von Eiche ist geprägt durch eine Mischung aus dörflich geprägten Bereichen, Wohnnutzungen, Grün- und Freiflächen sowie gewerblichen Standorten. Gleichzeitig sorgt die unmittelbare Nähe zu Berlin für eine hohe Standortattraktivität und kurze Wege in die Hauptstadt.

Objektnummer: 26343193 - 16356 Ahrensfelde - Eiche

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 notariellen Kaufvertrages eine Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH 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: 26343193 - 16356 Ahrensfelde - Eiche

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