Perleberg

Attraktives Mehrfamilienhaus in Perleberg – solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26343209



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 905.46 m^2 • GRUNDSTÜCK: 700 m^2

Objektnummer: 26343209 - 19348 Perleberg

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

Objektnummer: 26343209 - 19348 Perleberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26343209
Wohnfläche	ca. 905.46 m²
Baujahr	1928

Kaufpreis	750.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 905 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Vermietbare Fläche	ca. 905 m²

Objektnummer: 26343209 - 19348 Perleberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.05.2032

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26343209 - 19348 Perleberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26343209 - 19348 Perleberg

Ein erster Eindruck

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1928 befindet sich in zentraler Lage von Perleberg und bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, vielen bereits durchgeführten Modernisierungen und weiterem Ertragspotenzial.

Die Immobilie befindet seit ihrer Errichtung in Familienbesitz und erstreckt sich über zwei zusammenhängende Flurstücke mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 700 m². Das Gebäude umfasst insgesamt zwölf Wohnungen, erschlossen über 2 Treppenaufgänge, mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 905,46 m².
Zehn Wohnungen sind derzeit vermietet. Zwei weitere Wohnungen stehen aktuell frei und befinden sich in Sanierung. Nach Abschluss der Arbeiten und anschließender Vermietung besteht die Möglichkeit, die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen von derzeit 48.236,64 € auf perspektivisch 60.836,64 € zu steigern.

Die Immobilie überzeugt durch eine gute Grundrissgestaltung, eine homogene Mieterstruktur und eine Reihe bereits durchgeführter technischer und baulicher Modernisierungen.

Das Gebäude wurde in verschiedenen Bereichen modernisiert, so z.B.:

- Sämtliche Wohnungsfenster erneuert
- Erneuerte Gashauptanschlüsse
- Erneuerte Elektroverteilung
- Alle Gasthermen innerhalb der letzten zehn Jahre erneuert
- Fassadenerneuerung der Hausfront im Jahr 2026
- TV-Kabelanschluss vorhanden
- Glasfaseranschluss kurzfristig möglich
- Zwei derzeit freie Wohnungen, aktuell in Sanierung

Die durchgeführten Maßnahmen schaffen eine gute Grundlage für die weitere Bewirtschaftung der Immobilie. Der Denkmalschutz ist bei zukünftigen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen und kann je nach Maßnahme besondere Abstimmungen und Genehmigungen erfordern. Das Dachgeschoss erscheint ausbaufähig.

Objektnummer: 26343209 - 19348 Perleberg

Ausstattung und Details

Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten
Zwei zusammenhängende Flurstücke
Gute und funktionale Grundrissgestaltung
Sämtliche Wohnungsfenster erneuert
Erneuerte Gashauptanschlüsse
Erneuerte Elektroverteilung
Alle Gasthermen innerhalb der letzten zehn Jahre erneuert
Fassadenerneuerung der Hausfront im Jahr 2026
TV-Kabelanschluss/Internet vorhanden
Glasfaseranschluss kurzfristig möglich
Zwei derzeit freie Wohnungen, aktuell in Sanierung
gewachsene und homogene Mieterstruktur
Immobilie derzeit unter Denkmalschutz
Dachgeschoss erscheint ausbaufähig
Aktuelle Jahresnettokaltmiete (IST): 48.236,64 €
Perspektivische Jahresnettokaltmiete (SOLL): 60.836,64 €
Kaufpreis pro m² 806,22 €
Kaufpreisfaktor IST 15,55
Kaufpreisfaktor SOLL12,33
Block of flats with twelve residential units
Two adjoining plots of land
Good and functional floor plan layout
All flat windows replaced
Gas mains connections replaced
Electrical distribution system replaced
All gas boilers replaced within the last ten years
Facade renovation of the front building in 2026
Cable TV and internet connections available
Fibre-optic connection possible at short notice
Two flats currently vacant, currently undergoing refurbishment
Established and homogeneous tenant structure
Property currently listed as a protected building
Attic appears to have potential for conversion
Current annual net rent (actual): €48,236.64
Projected annual net rent (TARGET): €60,836.64
Purchase price per m²: €806.22
Purchase price factor (ACTUAL): 15.55
Purchase price factor (TARGET): 12.33

Objektnummer: 26343209 - 19348 Perleberg

Alles zum Standort

Die Stadt Perleberg ist die Kreisstadt des Landkreises Prignitz im Land Brandenburg. Mit rund 12.000 Einwohnern ist sie nach Wittenberge die zweitgrößte Stadt im Landkreis. Seit 2016 trägt Perleberg den nichtamtlichen Namenszusatz "Rolandstadt".

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage nahe dem Bahnhof und dem Stadtzentrum, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote sind fußläufig zu erreichen.
Ebenso lädt die reizvolle Umgebung zu ausgiebigen Spaziergängen oder Fahrradtouren mit Erholungsgarantie ein.

Perleberg ist mit der Deutschen Bahn sehr gut mit der RE6 (Wittenberge-Berlin-Gesundbrunnen) zu erreichen, die B5 (Berlin-Hamburg) führt durch die Stadt und die A24 ist nach ca. 35 Km erreicht.

Die Bundesautobahn A 14 (Lückenschluss Magdeburg – Wittenberge – Schwerin) befindet sich aktuell noch im Bau und soll spätestens 2029 eröffnet werden. Der nahegelegene Autobahnanschluss wird der Entwicklung Perlebergs weiteren Auftrieb verleihen.

The town of Perleberg is the administrative centre of the Prignitz district in the state of Brandenburg. With a population of around 12,000, it is the second-largest town in the district after Wittenberge. Since 2016, Perleberg has borne the unofficial name ‘Rolandstadt’.

The block of flats, which is currently for sale, is centrally located near the railway station and the town centre; all shopping facilities and cultural attractions are within walking distance.
The charming surroundings also invite you to enjoy long walks or cycle rides, with relaxation guaranteed.

Perleberg is very well connected by Deutsche Bahn via the RE6 (Wittenberge–Berlin–Gesundbrunnen); the B5 (Berlin–Hamburg) runs through the town and the A24 is approximately 35 km away.

The A14 motorway (connecting Magdeburg, Wittenberge and Schwerin) is currently still under construction and is due to open by 2029 at the latest. The nearby motorway junction will give Perleberg’s development a further boost.

Objektnummer: 26343209 - 19348 Perleberg

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 oder MIETVERTRAGES 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: 26343209 - 19348 Perleberg

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