

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Birkenwerder

**Provisionsfrei mit 5,1% Rendite! Gepflegtes Wohn-/  
Geschäftshaus mit gedämmter Fassade und Carport**



Objekt-Nr. **OM-328362**

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **925.000 €**

Ansprechpartner:  
Benedikt Richter

Hauptstraße 50  
16547 Birkenwerder  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1908	Gewerbefläche	129,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	835,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	371,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Carports	2
Wohnfläche	243,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	46.780
Preis pro m <sup>2</sup>	2.491,00 €	Nettomiete Ist	46.780
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	19,80
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	6
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes Wohn-/Geschäftshaus in guter Lage im Ortskern von Birkenwerder. Es besteht aus 4 Wohnungen sowie 2 Ladeneinheiten im Erdgeschoss (ein Friseur und ein Kosmetikstudio).

Das Haus wurde 1999 generalsaniert. Dabei wurde auch die Fassade gedämmt. Es ist eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1999 verbaut.

Die Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind in einem gepflegten Zustand. 2 Wohnungen wurden kürzlich renoviert und neu vermietet.

Im Hinterhof befinden sich 2 Carports sowie ein Mietergarten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Im Ortskern von Birkenwerder. Fußläufig zur S-Bahn Haltestelle Birkenwerder mit 20-Minuten Takt nach Berlin

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Vorderansicht links



# Exposé - Galerie



Vorderansicht links



Vorderansicht



# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Hinteransicht

# Exposé - Galerie



Haustür



Carport



# Exposé - Galerie



Dachboden



Heizung

# Exposé - Galerie



Wohnung



Wohnung



# Exposé - Galerie



Wohnung