



ATTRAKTIVES INVEST: MEHRFAMILIENHAUS NAHE DEM ZENTRUM VON LUCKENWALDE

Renditestarke Anlageimmobilie mit sechs Ein- und
Zweizimmerwohnungen und etwa 246,85 m²
Wohnfläche über drei Etagen zzgl. Keller



LUCKENWALDE



Als Ihr Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen dieses renditestarke Mehrfamilienhaus in Luckenwalde vorstellen dürfen.

HERR RALF LINDENAU

+49 (0) 170 358 11 44

r.lindenau@trendyimmo.de



trendyimmo
IMMOBILIEN & MARKETING



trendy360°



Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen eine Wohnung dieser Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang.

**PROBIEREN SIE ES AUS UND
STELLEN SIE UNS IHRE FRAGEN!**



<https://bit.ly/trendy-mfh-luckenwalde-2024>



- 5 trendy**ÜBERBLICK**
- 11 trendy**GRUNDRISS**
- 16 trendy**AUSSTATTUNG**
- 19 trendy**GRUNDSTÜCK**
- 22 trendy**LAGE**
- 27 trendy**KONTAKT**



trendy**ÜBERBLICK**



trendy**FAKTEN**



- 01** Beherrschbare Kapitalanlage mit sechs Wohneinheiten
- 02** Attraktive Rendite durch die IST-Mieten
- 03** Ungenutztes Potenzial vorhanden
- 04** Umfassende Sanierung im Jahr 2000
- 05** Neuwertige Heizungsanlage aus dem Jahr 2023
- 06** Stetiger Anstieg der Mieten in Luckenwalde
- 07** Hohe Nachfrage nach Ein- und Zweizimmerwohnungen in Luckenwalde
- 08** Attraktive Tilgungszuschüsse und Kredite für energetische Sanierungen der KfW
- 09** Sehr gute Anbindung: Zahlreiche Busse und der Regionalbahnhof in Laufdistanz
- 10** Entspanntes Einkaufen für Ihre Mieter: Lebensmittelmärkte inkl. Kaufland auch zu Fuß erreichbar



trendyECKDATEN

Kaufpreis	349.000,00 €	Balkone/Terrassen	Nein
Käuferprovision	7,14% inkl. 19% MwSt.	Keller	Ja
Immobilientyp	Mehrfamilienhaus	Mieterkeller	Abstellräume im Hof
Postleitzahl	14943	Baujahr	1893/1920
Ort	Luckenwalde	Sanierung	2000
Etagen	4	Heizungsart	Zentralheizung
Vermietbare Fläche	246,81 m ²	Energieträger/-klasse	Gas/Wird nachgereicht
Wohn-/Nutzfläche	358,48 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
Grundstücksfläche	399,00 m ²	Endenergieverbrauch	Wird nachgereicht
Wohneinheiten	6	Nettokaltmiete (IST) p.a.	19.131,12 €
Zimmer	9	Nettokaltmiete (SOLL) p.a.	23.630,40 €
Schlafzimmer	6	Rendite (IST) p.a.*	4,74%
Bäder	6	Rendite (SOLL) p.a.*	5,85%

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.

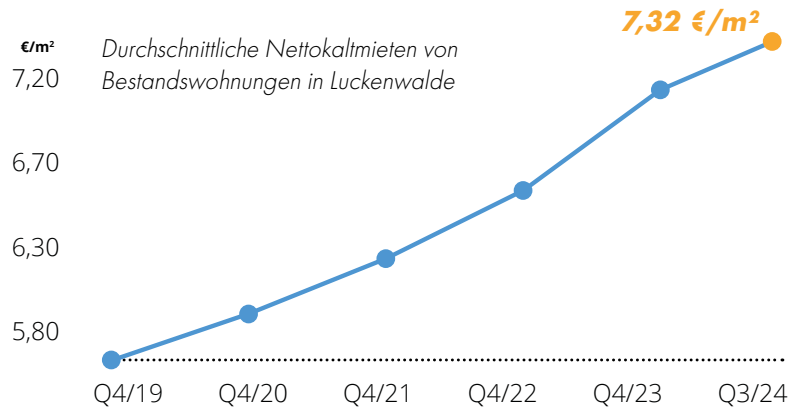
Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kaufpreis im Fall einer erhöhten Nachfrage steigen kann.

* Nettokaltmiete/(Kaufpreis+Kaufnebenkosten)



trendySTATEMENT

€/m² Durchschnittliche Nettokaltmieten von Bestandswohnungen in Luckenwalde



WISSENSWERTES ZUM MEHRFAMILIENHAUS

Etwa zehn Gehminuten vom Marktturm Luckenwalde und rund 15 Spazierminuten vom Bahnhof Luckenwalde entfernt, sucht dieses frei stehende Mehrfamilienhaus nach neuen Eigentümern. Gebaut in den Jahren 1893 und 1920 wurde das Massivhaus zwischen 2000 und 2004 umfassend saniert. So wurden bspw. im Jahr 2004 doppelt verglaste Fenster (im Hochparterre mit manuellen Rollläden) eingebaut. Im Jahr 2023 erhielt das Haus außerdem eine neue Gastherme der Firma BOSCH.

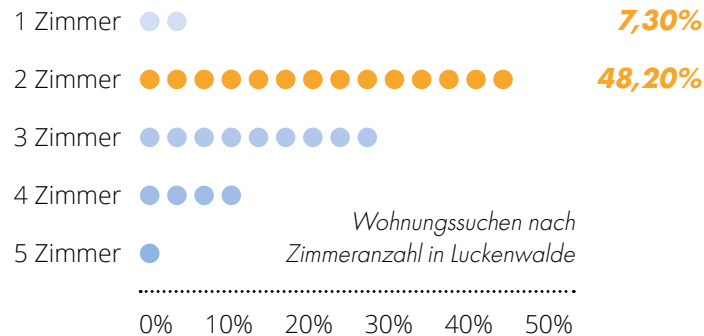
Derzeit beherbergt das unterkellerte Gebäude sechs Ein- und Zweizimmerwohnungen über drei Etagen. Dabei sind die Wohnungen zwischen 32,88 m² und 48,99 m² groß. Die Wohn- und Schlafzimmer des Hauses sind in Richtung Süden ausgerichtet. Aufgrund der großzügigen Fensterflächen im Hochparterre und Obergeschoss zeigen sich die angenehm großen Zimmer freundlich und hell.

Auf der Nordseite des Hauses befinden sich die Bäder und Küchen der Wohnungen. Die Bäder verfügen über Fenster und sind jeweils mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet. Auch die vom Wohnbereich getrennten Küchen bieten den Komfort eines Fensters im Raum.

Auf dem Grundstück befinden sich zuzüglich zum Hauptgebäude eine Garage, eine Werkstatt und ein Schuppen, der in fünf Abstellräume aufgeteilt. Diese Räume werden derzeit auch an die Mieter vermietet, da der Keller nicht gemeinschaftlich genutzt wird.



trendySTATEMENT



KAPITALANLAGE, NACHFRAGE UND FÖRDERUNGEN

Das Wohnhaus bietet viel Potenzial für langfristige Kapitalanleger. Die m²-Nettokaltmiete des Hauses liegt derzeit bei rund 6,45 €, während die Mieten in der Kreisstadt schon durchschnittlich 7,32 €/m² betragen. Als zukünftiger Eigentümer profitieren Sie von diesem derzeit ungenutzten Potenzial, wenn Sie die Mieten an das derzeitige Marktniveau anpassen. Aufgrund der hohen Wohnqualität und der zentralen Lage des Hauses sind voraussichtlich sogar höhere Nettokaltmieten zwischen 8,00 €/m² und 9,00 €/m² erzielbar.

In den vergangenen fünf Jahren ist das Mietniveau in Luckenwalde um rund 30,70% gestiegen. Die Stadt erfährt einen regen Zuzug aus Berlin und den umliegenden Wohnorten. Beinahe jeder zweite Wohnungssuchende schaut sich dabei nach einer Zweizimmerwohnung um. Immerhin 7,30% der Nachfragenden suchen eine Einzimmerwohnung. Sie profitieren daher langfristig von dem auch zukünftig zu erwartenden Mietenanstieg und der hohen Nachfrage nach Ein- und Zweizimmerwohnungen.

Weiteres Potenzial ergibt sich aus einer möglichen energetischen Sanierung des Hauses. Sie können höhere Mieten erzielen und ggf. sogar Strom aus einer Photovoltaikanlage an Ihre Mieter verkaufen. Die KfW bietet für eine energetische Sanierung derzeit attraktive Förderungen an. Beispielhaft sei der Kredit 261 genannt, in dessen Rahmen Sie pro Wohneinheit einen Tilgungszuschuss von bis zu 37.500,00 € und einen Kredit von bis zu 150.000 € mit bis zu 1,06% Zinsen erhalten.



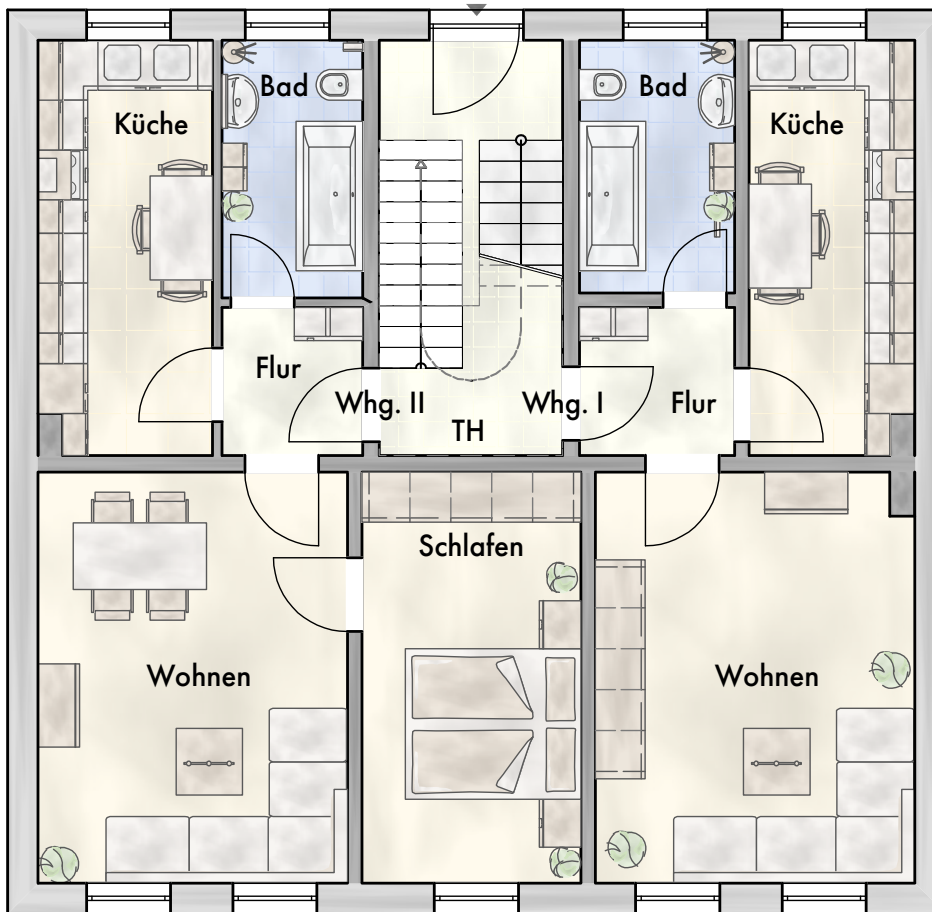
Wohnung	Lage	Zimmer	Bäder	Wohnfläche	Nettokaltmiete IST	Nettokaltmiete SOLL
I	EG li	1	1	36,85 m ²	245,63 €	308,00 €
II	EG re	2	1	48,99 m ²	310,71 €	389,60 €
III	OG li	1	1	36,86 m ²	245,63 €	308,00 €
IV	OG re	2	1	48,99 m ²	310,71 €	389,60 €
V	DG li	1	1	32,88 m ²	212,58 €	266,00 €
VI	DG re	2	1	42,25 m ²	269,00 €	308,00 €
Summe	-	9	6	246,81 m²	1.594,26 €	1.969,20 €



trendy**GRUNDRISS**

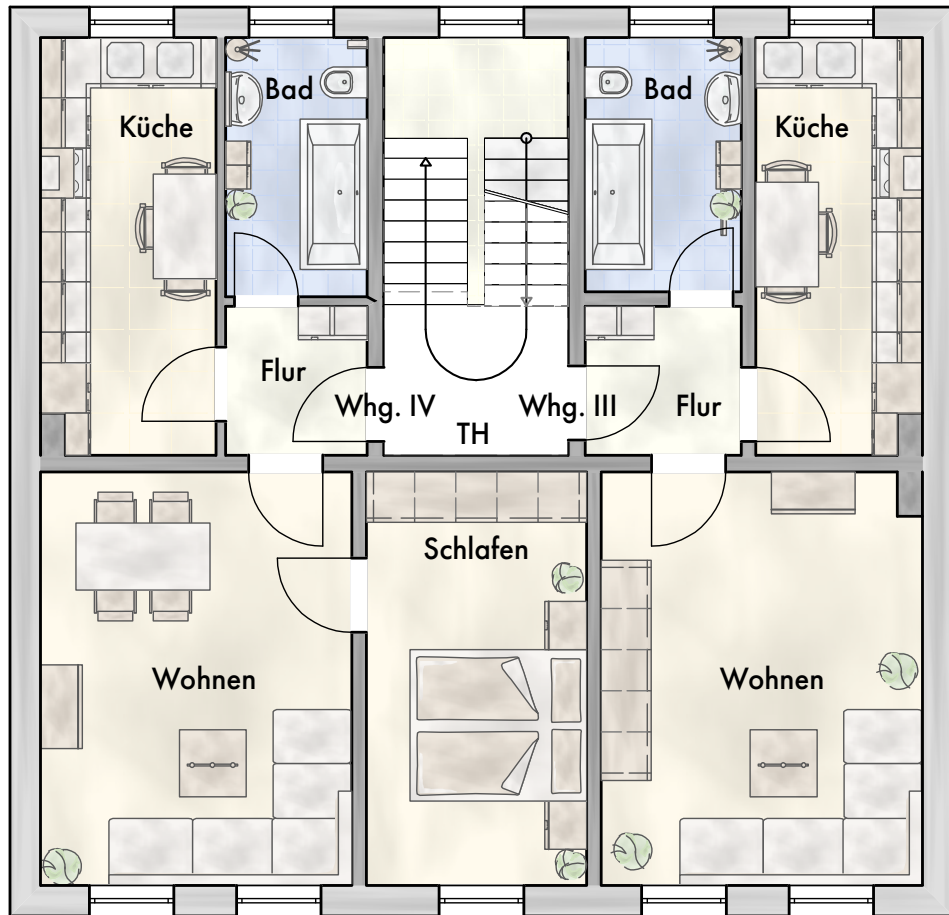


trendyHOCHPARTERRE



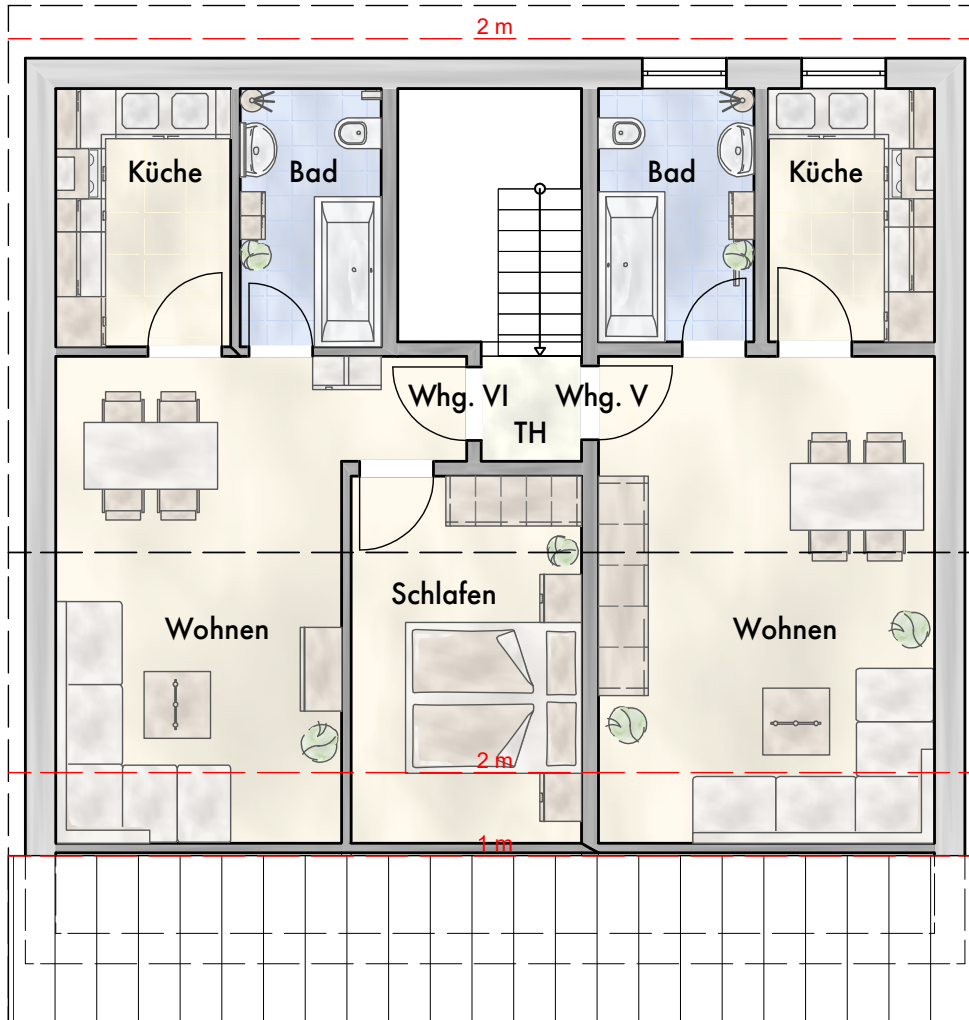
Wohnung I	36,85 m²
Wohnen	18,55 m ²
Bad	5,52 m ²
Küche	9,57 m ²
Flur	3,21 m ²
Wohnung II	48,99 m²
Wohnen	18,12 m ²
Schlafen	12,77 m ²
Bad	5,09 m ²
Küche	10,11 m ²
Flur	2,90 m ²
Treppenhaus (TH)	8,25 m²
Wohnfläche	85,84 m²
Nutzfläche	94,09 m²

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.



Wohnung III	36,86 m²
Wohnen	18,55 m ²
Bad	5,52 m ²
Küche	9,57 m ²
Flur	3,21 m ²
Wohnung IV	48,99 m²
Wohnen	18,12 m ²
Schlafen	12,77 m ²
Bad	5,09 m ²
Küche	10,12 m ²
Flur	2,91 m ²
Treppenhaus (TH)	3,04 m²
Wohnfläche	85,85 m²
Nutzfläche	88,89 m²

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.

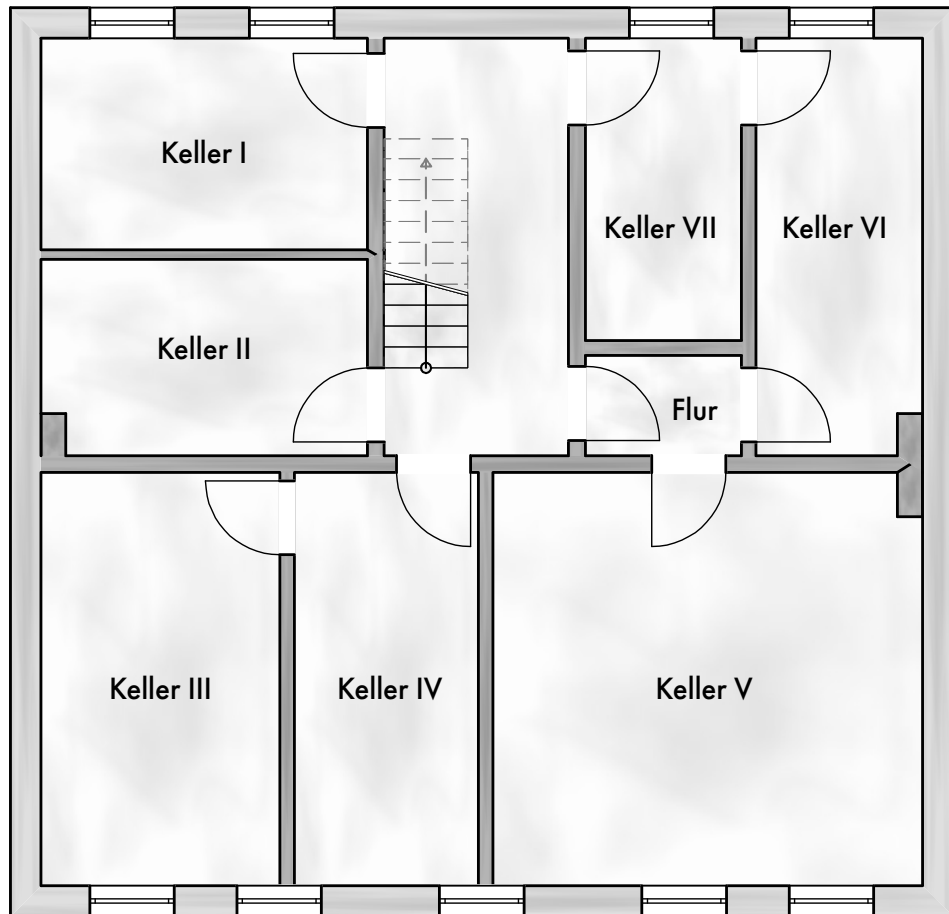


Wohnung V	32,88 m²
Wohnen	21,47 m ²
Bad	5,52 m ²
Küche	5,89 m ²
Wohnung VI	42,25 m²
Wohnen	20,08 m ²
Schlafen	10,74 m ²
Bad	5,09 m ²
Küche	6,34 m ²
Treppenhaus (TH)	1,52 m²
Wohnfläche	75,13 m²
Nutzfläche	76,68 m²

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.



trendyKELLERGESCHOSS



Keller I	9,87 m ²
Keller II	9,01 m ²
Keller III	14,11 m ²
Keller IV	10,86 m ²
Keller V	25,21 m ²
Keller VI	9,78 m ²
Keller VII	6,75 m ²
Flur	2,24 m ²
Nutzfläche	98,82 m²

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.



trendy**AUSSTATTUNG**



BÄDER

- Tageslicht-Bäder mit Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss

BÖDEN

- Teppich/PVC/Laminat: Zimmer, Flure und z. T. Küchen
- Fliesen: Bäder und z. T. Küchen

DECKENHÖHE

- ca. 2,75 m (gemessen im 1. OG)

FENSTER (CA. 2004)

- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Manuelle Rollläden im Erdgeschoss

HAUSTECHNIK

- Licht-Deckenauslässe in allen Räumen
- VDSL-Anschluss der Telekom mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload

HEIZUNG

- BOSCH Gaszentralheizung (2022)
- Zentrale Warmwasseraufbereitung mit 300l Speicher
- Wandhängende Heizkörper in allen Räumen

STAURAUUM

- Garage
- Werkstatt
- Keller
- Fünf Lagerräume (ggf. für Ihre Mieter)

TÜREN

- Weiß oder Buche furnierte Innentüren
- Wohnungstüren: Historische Kassetten-Massivholz-Türen oder Buche furnierte Türen mit Türspion

WÄNDE/DECKEN

- Tapezierte Wände und Decken
- Fliesen in den Bädern
- Fliesenspiegel in den Küchen





Küche



Treppenhaus



Bad



Wohnzimmer



Wohnzimmer

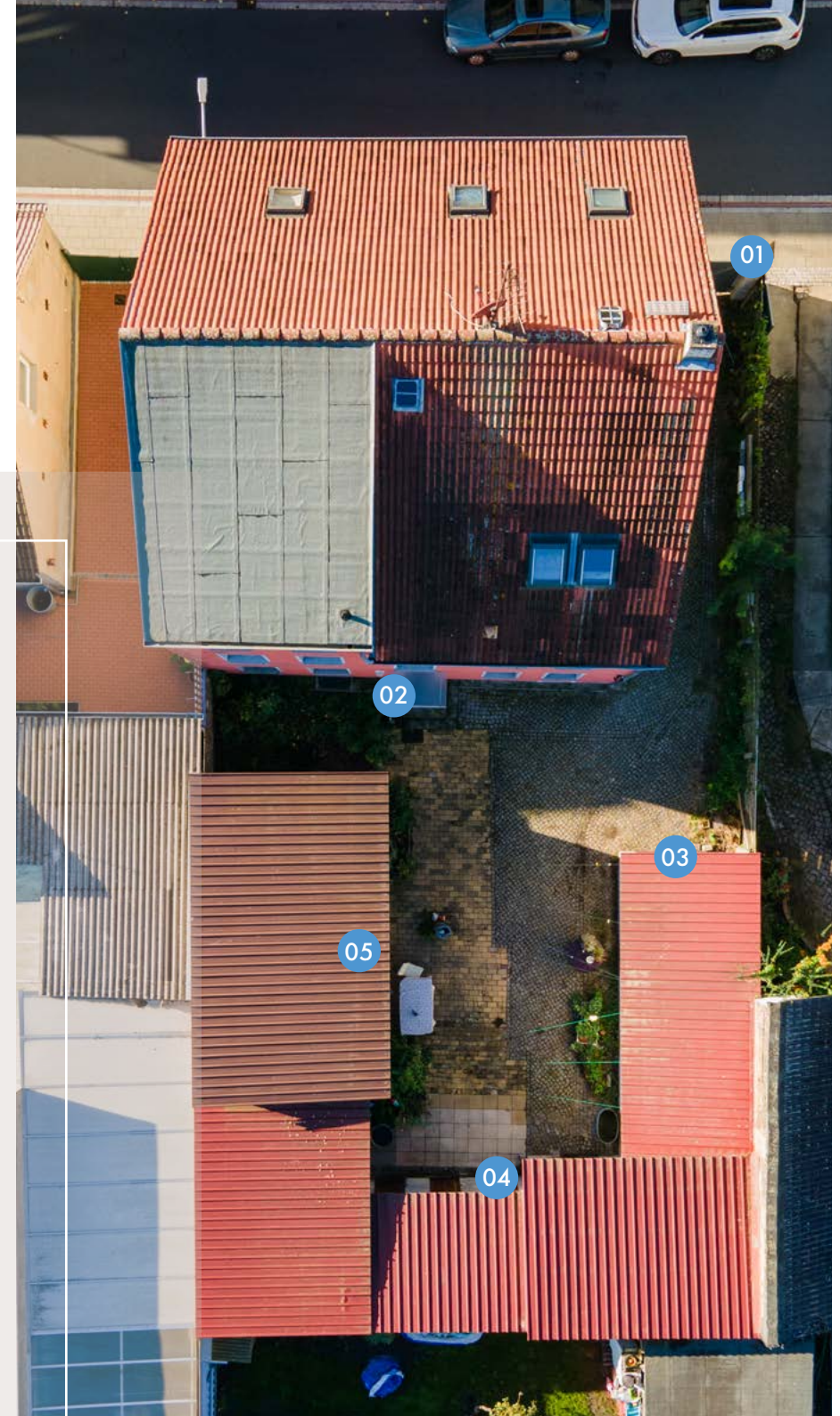


trendy**GRUNDSTÜCK**



trendy**GRUNDSTÜCK**

- 01 Grundstückseingang
- 02 Hauseingang
- 03 Garage
- 04 Schuppen
- 05 Werkstatt





trendy**GRUNDSTÜCK**



Das 399,00 m² große Grundstücke nahe der Altstadt von Luckenwalde befindet sich in einer ruhigen Lage. Mehrfamilienhäuser verschiedener Jahrgänge und Bauweisen prägen das Straßenbild. Das Gebiet nördlich der Straße setzt sich aus Kleingartenanlagen zusammen.

Das Areal wird durch ein Tor westlich des Hauses betreten. Die Bewohner umrunden dann das Gebäude auf einem gepflasterten Weg, um zum Hauseingang auf der Nordseite des Hauses zu gelangen.

Die Fläche nördlich des Hauses ist bebaut mit einer Garage, einer Werkstatt und einem Schuppen, der in mehrere Lageräume aufgeteilt ist. Diese Räume können die Mieter aktuell für 5,00 EUR pro Monat anmieten.





Als einer von rund 21.000 Einwohnern der Stadt Luckenwalde liebt man es, dass man alles zu Fuß erreichen kann. Hat man keine Lust zu laufen, steigt man auf das Fahrrad und ist in Windeseile am Ziel.

Bis zu den nächsten Busstationen laufen Ihre Mieter nur etwa zwei bzw. zehn Minuten. Insbesondere von der Station an der Salzufler Allee fahren Busse in alle Himmelsrichtungen und sogar direkt bis zum Hauptbahnhof in Potsdam.

Der Regionalbahnhof Luckenwalde ist nach einer rund fünfminütigen Fahrradtour erreicht. Von fahren der RE3 und der RE4 unter anderem nach Lutherstadt Wittenberg, Jüterborg, Ludwigsfelde, Berlin-Südkreuz, Berlin-Hauptbahnhof, Bernau, Eberswalde und Stralsund.

Auch mit dem Auto bewegt man sich in Luckenwalde schnell von A nach B. Die Bundesstraße 101 verbindet die Stadt außerdem mit dem Umland. Bis nach Jüterborg und Ludwigsfelde ist man daher rund 18 bzw. 24 Minuten unterwegs. Die Fahrt in das Berliner Stadtzentrum dauert etwa 70 Minuten.





trendyEINKAUFEN



Verschiedene Supermärkte im direkten Umfeld sind für Ihre zukünftigen Mieter spielend leicht zu Fuß zu erreichen. Dazu gehören ein Lidl mit dm-Filiale nebenan, NETTO und EDEKA. Auch das Kaufland Luckenwalde befindet sich in der unmittelbaren Umgebung. Etwa zehn Minuten läuft man zu der Filiale nahe der Altstadt. Auch eine Apotheke befindet sich hier.

Zwei Mal pro Woche lockt außerdem der Wochenmarkt auf dem Luckenwalder Marktplatz. Hier werden regionale Produkte wie Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch, Backwaren aber auch Blumen, Textilien und vieles mehr angeboten. Bio-Liebhaber werden im Biogeschäft "Der Tante Ella Laden" am südlichen Ende der Fußgängerzone der Breiten Straße fündig.

Einkaufszentren für die Shopping-Ausflüge Ihrer Mieter befinden sich in Lutherstadt Wittenberg, Ludwigsfelde, bei Rangsdorf und in Wildau. Die vier Center sind in 25 bis 60 Minuten mit dem Auto erreichbar. Textil-, Technik- und Ausstattungsgeschäfte aller Art sind hier anzufinden.



trendy**FREIZEIT**

Luckenwalde bietet seinen Bewohnern ein abwechslungsreiches Programm. Die überregional bekannteste Einrichtung ist sicherlich die Fläming-Therme. Hier locken Pools, Saunen, Sportkurse und Massageangebote. Auch der Tierpark in Luckenwalde erfreut sich, insbesondere unter Familien, einer großen Beliebtheit.

Sportbegeisterte feuern den FSV 63 Luckenwalde an, dessen erste Männer-Mannschaft in der Fußball-Regionalliga spielt. Wer lieber selbst sportlich tätig wird, besucht den BMX Park Luckenwalde, zieht seine Bahnen im Freibad Elsthal oder rollt den Flaeming-Skate entlang, dessen Strecken südlich von Luckenwalde verlaufen.

Darüber hinaus bietet das Union-Filmtheater ein abwechslungsreiches Programm an modernen Filmen, während das Stadttheater mit Konzerten, Kabarett, Lesungen und vielem mehr begeistert.





trendyLAGE



IMMOBILIE

01

NETTO

02

EDEKA

03

Kaufland

04

KITA

Kita "Menschenkinder"

05

Kita "Burg"

06

BILDUNG

Ernst-Moritz-Arndt-Grundschule

07

Friedrich-Gymnasium

FREIZEIT

08

Tierpark

09

Therme

10

Altstadt

GESUNDHEIT

11

Frauenarzt

12

Hausarzt

13

Klinikum

ANBINDUNG

14

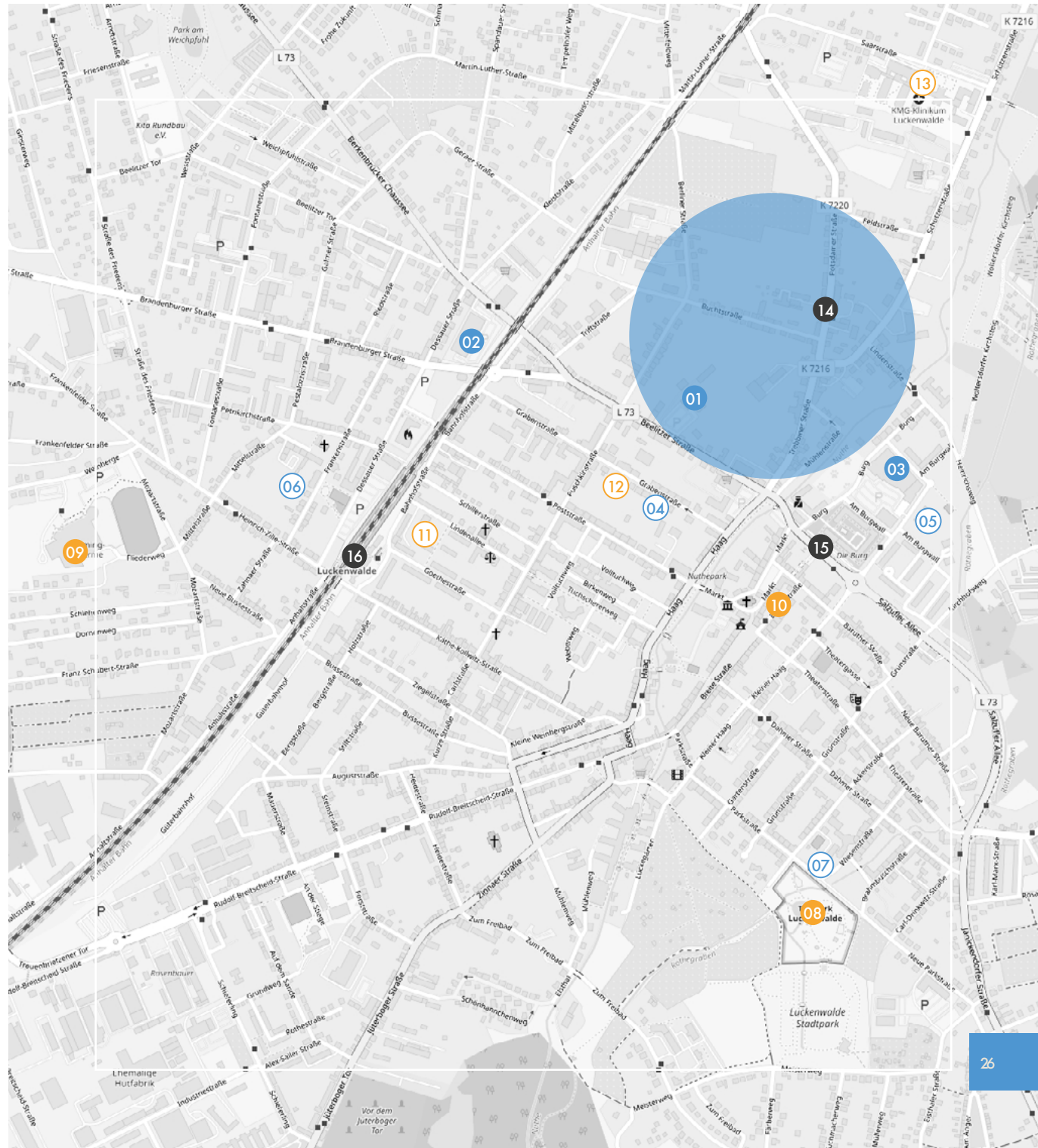
Bus (757)

15

Bus (719/750/752/755-757 usw.)

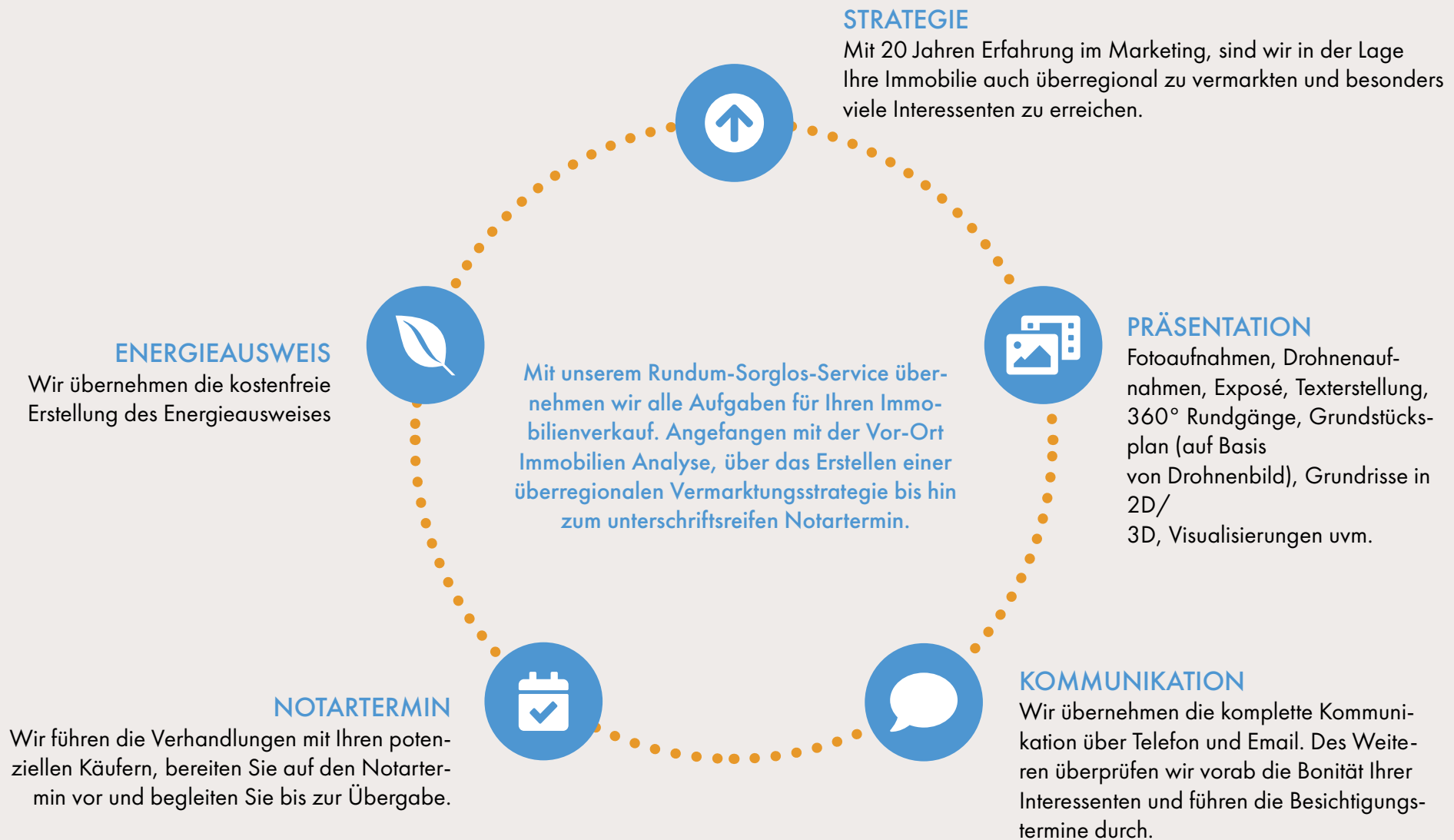
16

Regionalbahnhof (RE3/RE4)





trendy**KONTAKT**





trendy**ANFRAGEN**



HERR RALF LINDENAU

+49 (0) 170 358 11 44
r.lindenau@trendyimmo.de

Inhaber

Michael Feike

Reudnitz 23a
15848 Friedland

www.trendyimmo.de

PROVISION

Die Außenprovision in Höhe von 7,14% inkl. 19% MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen.

Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH / stock.adobe.com /
Karte: openstreetmap.org

WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

EIGENTÜMERANGABEN

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

DOPPELTÄTIGKEIT

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

HAFTUNGSBEGRENZUNG

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Ver-

halten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

VERJÄHRUNG

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

GERICHTSSTAND

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

VERBRAUCHERSCHLICHTUNGSSTELLE

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

