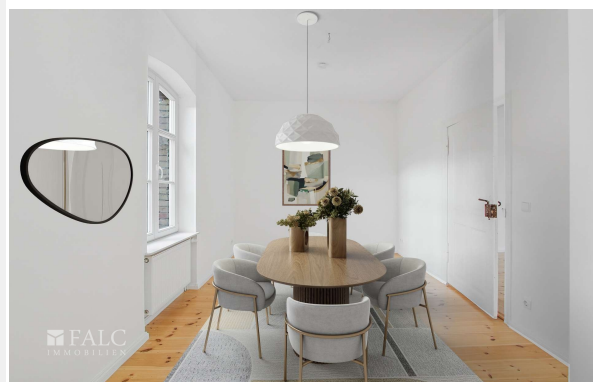




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaHe-72080

6% Rendite im Berliner Speckgürtel – Sanierungs-Remise mit Potenzial inklusive!

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	1.250.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.966,30 €
Jahresnettomiete	48.720,00 €
Faktor	25,7
Provision	3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche	421,4 m²
Grundstücksfläche	1.558,0 m²
Anzahl Zimmer	20,0
Anzahl Stellplätze	8,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1880
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bodenart	Dielen, Fliesen, Stein
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Mitten im boomenden Berliner Speckgürtel liegt der Ludwigsfelder Ortsteil Siethen.

Der malerische Ort wird geprägt vom Siethener See, den Ihre Mieter in nur wenigen Gehminuten erreichen.

Brandenburger Postkartenidylle, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder einem erfrischenden Bad nach dem wohlverdienten Feierabend einlädt.

Nur rund drei Kilometer trennen Siethen vom Ludwigsfelder Stadtkern mit seiner hervorragenden Infrastruktur.

Ob die Ludwig Arkaden mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, die Kristalltherme, das Evangelische Krankenhaus oder die zahlreichen Bildungseinrichtungen: hier fehlt es an nichts.

Zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt des Berliner Rings (A10) gelangen Sie in lediglich 2 Minuten.

Ludwigsfelde verfügt zudem über mehrere Regionalbahnhöfe, die u.a. mit den Linie RE3, RE4, RB22 und RB32 eine hervorragende Anbindung an den Flughafen BER, große Berliner Bahnhöfe sowie in die weitere Metropolregion gewährleisten.

Die Nähe zur südwestlichen Stadtgrenze Berlins macht den Ortsteils zu einem attraktiven Wohnort für Pendler.

Ludwigsfelde selbst ist ein bedeutender Industriestandort mit einer vielfältigen Unternehmenslandschaft.

Angesiedelt sind hier sowohl Großunternehmen als auch kleine und mittelständische Betriebe aus verschiedenen Branchen, darunter Automobilproduktion, Luft- und Raumfahrttechnik sowie Logistik. Beispielsweise betreibt Mercedes-Benz hier ein Werk, Unternehmen wie die MTU Maintenance Berlin-Brandenburg GmbH und VW Originalteile Logistik GmbH sind ebenfalls ansässig.

Die strategisch günstige Lage an der Bundesstraße B101, dem Berliner Ring, dem Regionalverkehr und die Nähe zu Berlin fördern die Ansiedlung weiterer Unternehmen und stärken die Wirtschaftskraft der Region, was sich in stetig steigenden Einwohnerzahlen in den letzten Jahren bemerkbar macht.

Siethen bietet durch seine Nähe zu Berlin und die Einbettung in eine wirtschaftlich starke Region attraktive Voraussetzungen für Immobilieninvestitionen. Die positive Bevölkerungsentwicklung und die Präsenz namhafter Arbeitgeber in Ludwigsfelde unterstreichen das Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Vollständig saniert präsentiert sich dieses historische Gutsarbeiterhaus als einzigartiges Investitionsobjekt im Berliner Speckgürtel – mit exzellenter Verkehrsanbindung an die Metropolregion.

Das denkmalgeschützte Ensemble ist in vier großzügige Reihenhäuser aufgeteilt. Drei Einheiten sind solide vermietet, eine steht aktuell leer – ideal für eine sofortige Neuvermietung zum aktuellen Marktniveau oder alternative Nutzung, etwa als möblierte Wohnung für Expats oder als hochwertiges Ferienobjekt. Sie entscheiden, was am besten zu Ihrer Investmentstrategie passt.

Zusätzlich umfasst das Angebot eine separate, sanierungsbedürftige Remise auf dem Grundstück. Für diese liegen bereits konkrete Umbaupläne eines Architekten vor.

Als Investor bietet sich hier somit auch die Chance, durch steuerliche Abschreibungen gemäß §7i EStG und die zukünftige Vermietung weiteres Wertsteigerungspotenzial zu erschließen.

Acht Stellplätze auf dem Grundstück sorgen für zusätzliche Mieteinnahmen.

Das Haus steht unter Denkmalschutz und ist derzeit nicht aufgeteilt.

Jede der vier Einheiten verfügt über einen eigenen Eingang und bietet auf ca. 105m² fünf lichtdurchflutete Zimmer für besonderen Wohnkomfort.

Eine offene Küche mit der Möglichkeit eine Kücheninsel zum Esszimmer zu installieren, zwei moderne Badezimmer, ein eigener Kellerbereich, der vom Flur aus zugänglich ist, eine separate Terrasse sowie Zugang zum großen Garten: die durchdachten Häuser sprechen ein breites Mieterklientel an und sorgen für eine hervorragende und nachhaltig hohe Vermietbarkeit.

Bei den abgeschlossenen Mietverträgen handelt es sich um Indexmietverträge, so dass Ihre Rendite kontinuierlich angepasst wird.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das gesamte Gebäude wurde unter Einhaltung aller denkmalschutzrechtlicher Vorgaben im Jahr 2020 kernsaniert. Im gleichen Zuge wurden die Anbauten im Gartenbereich grundlegend erneuert und modernisiert.

Die modernen Bauten mit der Lärchenholzfassade und Flachdach beherbergen heute jeweils das Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum sowie den Zugang zu den Terrassen der Reihenhäuser.

Historische Bauelemente wie Zimmertüren, Treppen und einzelne Fenster wurden aufwändig restauriert oder fachgerecht nach historischem Vorbild neu angefertigt. Die Haustüren wurden in allen Einheiten ausgetauscht.

Die Dielenböden wurden aufgearbeitet und lackiert, in den Eingangsbereichen ist der historische Ziegelboden zu sehen.

Die Bäder wurden vollständig erneuert und genügen modernsten Anforderungen an Ästhetik und Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die markante Ziegelfassade: komplett gereinigt und neu verfugt lässt sie das Gebäude wieder in neuem Glanz erstrahlen und bildet zugleich einen Ankerpunkt im Ortskern.

Selbstverständlich wurden auch alle Elektroleitungen und Medien erneuert. In allen Einheiten wurde eine separate Gaszentralheizung im Keller eingebaut.

Ebenfalls vollständig restauriert wurde die Dachkonstruktion. Das neu eingedeckte Schieferdach verfügt nun über große Dachflächenfenster, die den Räumen im Obergeschoss eine besonders hohe Aufenthaltsqualität verleihen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar.

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die eingezeichnete Umrandung stellt lediglich eine Orientierung dar und weicht ggf. von der tatsächlichen Grenzsituation ab. Tatsächlich ausschlaggebend ist die amtliche Flurkarte, die wir Ihnen gerne bereitstellen.

Einige der Bilder wurden virtuell möbliert, die Möblierung entspricht nicht der tatsächlichen Situation vor Ort.

Um mehr über diese attraktive Immobilie zu erfahren, vereinbaren wir sehr gerne mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.

Es handelt sich um ein provisionspflichtiges Angebot. Die Provisionshöhe beträgt 3,57% inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz Bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

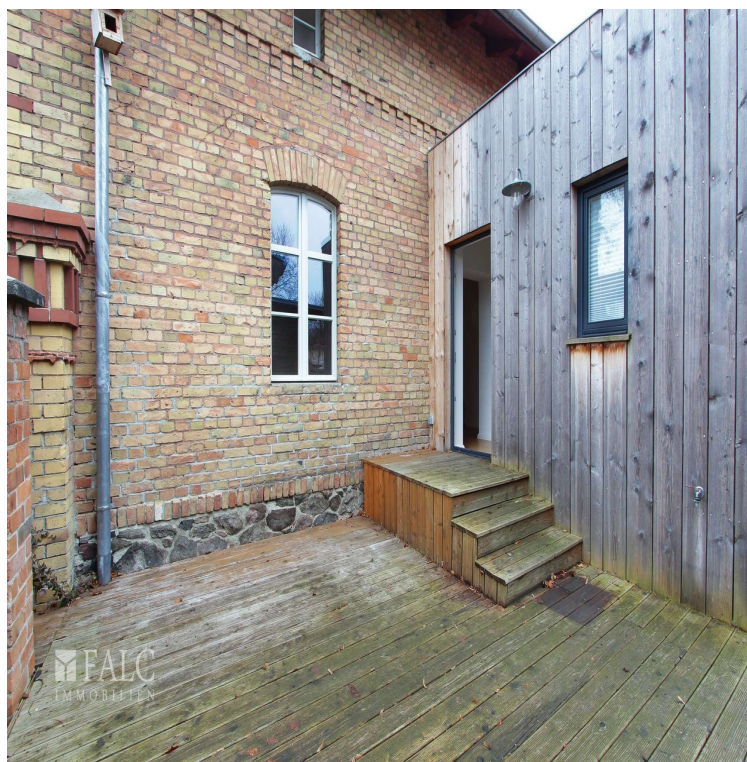
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

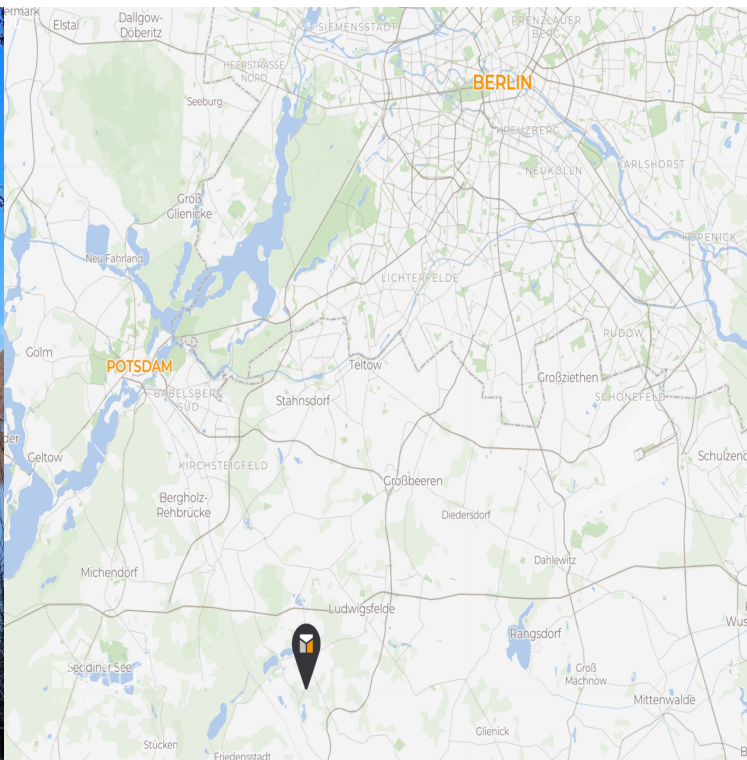
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

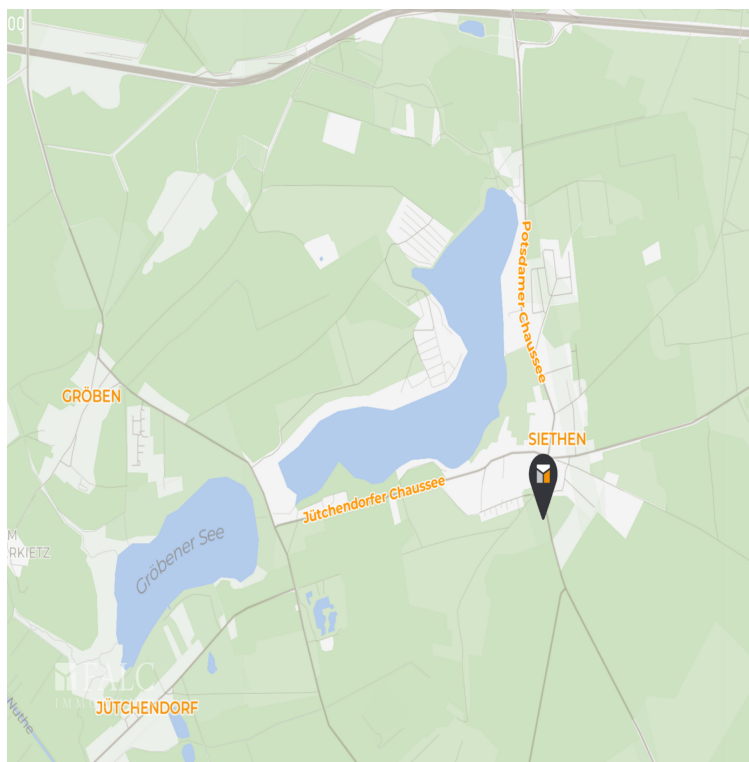
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

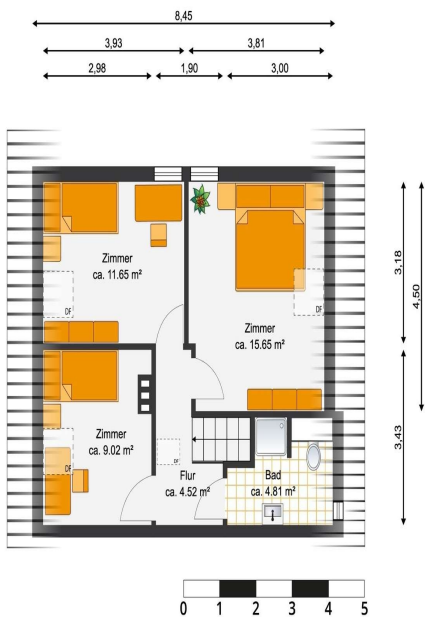


WP Immo Manager

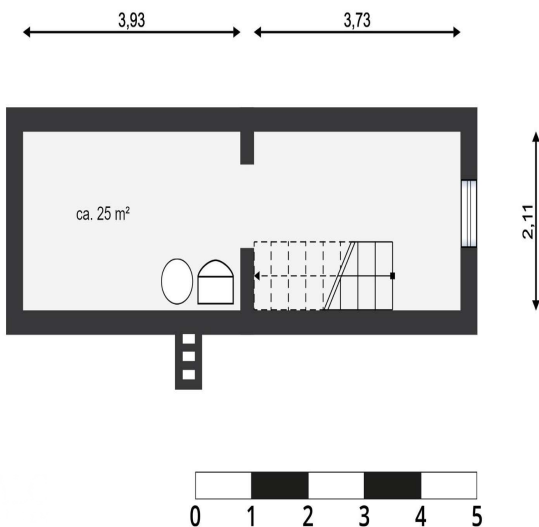
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)