



Objektnummer 24-1/23

## Anlageobjekt! Moderne ETW mit Balkon, Tiefgarage und Keller

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>260.000,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>215,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>9.463,80 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % anteilige Käuferprovision, inkl. Mehrwertsteuer inkl. M</b>

<b>Wohnfläche</b>	<b>85,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09-2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>152 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>08.09.2017</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>

## **Objektbeschreibung**

## Lage

*Mahlow-Blankenfelde liegt in Brandenburg, im Landkreis Teltow-Fläming. Durch den östlichen Teil Mahlows führt die B96. Über sie besteht eine Verbindung zur südlich verlaufenden Bundesautobahn 10. Unweit der Gemeindegrenze zu Großziethen befindet sich der Start- bzw. Endpunkt der B96a, von der man über diese die Bundesautobahnen 113 und 117 erreicht. Die Verlängerung der B96 im Gebiet von Mahlow ist als Landstraße 76 markiert. Der Bahnhof wird von der S-Bahn-Linie 2 (Bernau-Blankenfelde) bedient. Den Ort durchqueren mehrere Buslinien, welche eine Weiterfahrt nach Blankenfelde sowie nach Teltow ermöglichen. Mahlow verfügt über eine gute Infrastruktur. Medizinische Einrichtungen, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend und vielfältig gegeben.*

## Objektbeschreibung

*Das gepflegte straßenseitige Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses in einer lebendigen Wohn- und Geschäftsstraße setzt sich auf dem Innenhof und im Gebäude fort. Haben Sie die Hauseingangstür passiert, empfängt Sie ein großzügig gestaltetes helles Treppenhaus. Die Wohnung im zweiten OG erschließt sich Ihnen nach der Eingangstür über einen Flur, der sich am Ende nach rechts abwinkelt. Vorn rechts sind hintereinander das Schlafzimmer und das jetzt so genutzte Kinderzimmer, danach rechts in den Flur eingebogen folgen das Gäste-WC und das Bad. Am Ende des Flures links geht es in den großen hellen Wohnraum mit integrierter Einbauküche. An die andere Stirnseite des rechteckigen Wohnzimmers schließt sich die Behaglichkeit ausstrahlende Loggia an. Von hier können Sie sich das Treiben auf der Wohn- und Geschäftsstraße ansehen oder sich zurücklehnen und den Blick in die Ferne schweifen lassen. Die gesamte Wohnung ist in einem gepflegten Zustand. Gäste-WC und Bad sind gefliest. Die Wohnräume sind praktisch mit Laminatböden ausgelegt.*

## Ausstattung

*Die im zweiten OG befindliche moderne Eigentumswohnung mit drei Zimmern, Bad, Gäste WC, eine im Wohnzimmer integrierte Küche und einen überdachten Balkon verfügt im Sondereigentum noch weiterhin über einen Tiefgaragen-PKW-Abstellplatz, der sehr komfortabel direkt durch ein die Garage sicherndes Tor straßenseitig erreicht werden kann. Im Sondereigentum ist auch noch ein verschließbarer Kellerraum. Türsprechstelle, Laminatböden, gefliestes Bad und Gäste-WC und doppelt verglaste Fenster gehören zur soliden Ausstattung des Wohnensembles.*

## Sonstiges

Um eventuellen unangenehmen Preisentwicklungen nicht überrascht und überfordert ausgesetzt zu sein, wurde zur Sicherheit der Eigentümer das Hausgeld, inkl. Instandhaltungsrücklage auf 430,29 € eingerichtet. Die Nettokaltmiete beträgt 738,65 €, zuzüglich 50,00 € Tiefgaragenstellplatzmiete. Die aktuellen zu zahlenden Nebenkosten betragen 215,00 €. Vor einer gern durchzuführenden Besichtigung möchten wir mit Ihnen ein ausführliches Telefonat zur Immobilie und Ihren Vorstellungen führen, um dabei gemeinsam zu ermitteln, ob es sich um die Wohnung handeln könnte, welche Sie suchen. Senden Sie uns bei Interesse eine E-Mail an [info@trendimmobilien-burczyk.de](mailto:info@trendimmobilien-burczyk.de), telefonisch erreichen Sie uns unter 0049 171/2427530. Die Wohnung ist langjährig an die jetzigen Mieter vermietet.



























