

Zehdenick

# Ganz was Besonderes: 16-WE-Wohnungsanlage in historischen Werksbauten auf 20.000 m<sup>2</sup> am Flußufer

Objektnummer: 24281518



KAUFPREIS: 900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.083 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 19.842 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

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

Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 24281518                 |
| Wohnfläche    | ca. 1.083 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | 01.10.2024               |
| Baujahr       | 1905                     |
| Stellplatz    | 7 x Garage               |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 900.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |

Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Kohle       | Endenergiebedarf            | 486.66 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.07.2034  | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |             | Baujahr laut Energieausweis | 1905           |

Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Ein erster Eindruck

Ein Angebot für den Profi: 20.000 m<sup>2</sup> - Anwesen mit Wohnanlage mit 16 vermieteten Wohnungen und Nebengebäuden direkt an der Havel. Das Grundstück liegt mitten im Naturraum entlang der Havel auf dem Gelände des ehemaligen Ziegeleiwerts in Zehdenick. Lt. Auskunft der Stadtverwaltung ist das Areal planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Kern der Anlage sind drei einfache zweigeschossige Wohnhäuser (Ziegelmauerwerk unverputzt, teils Fachwerk, Wellasbestdachdeckung, Holz-/Kohle-Ofenheizung, teilweiser Auftritt von Mauerwerksfeuchte im EG) mit 16 vermieteten Wohnungen. Die drei Energieausweise liegen vor: Haus Nr. 3: 486,66 kWh/m<sup>2</sup>a ("H"), Haus Nr. 4: 537,33 kWh/m<sup>2</sup>a ("H"), Haus Nr. 5: 539,28 kWh/m<sup>2</sup>a ("H"). Drei Wohnungen haben eine zentrale Befeuerungsstelle. Neben den Wohnhäusern gibt es 10 Garagen, davon sind 7 Garagen vermietet, dazu kommt die dauerhafte Verpachtung von drei Teilflächen als Erholungsgrundstücke mit Wochenendhäusern. Es gibt außerdem noch ein altes, derzeit als Lager genutztes, ehemaliges Mannschaftswaschhaus nahe dem Flussufer, einen alten Erdkeller mit 23 Kellerräumen und diverse - teils massive – Schuppen. Die Uferfront beträgt ca. 150 m. Das Baujahr wird mit 1905 (Energieausweis) bzw. 1920 (Gebäudeversicherung) angegeben. Zwischen 2002 und 2022 erfolgten in den Wohnhäusern verschiedene Sanierungen: - erneuerte Sanitärinstallationen, neue Fliesen in den Bädern, teilweise in den Fluren und Küchen - neue Bodenbeläge, meist Laminat, neue isolierverglaste Fenster - Erneuerung der Elektroinstallation, Erneuerung der Wasserleitungen zu den Häusern. Die Wohnhäuser sind per Abwasserhebeanlage an die städtische Kanalisation angeschlossen. In mehreren Wohnungen ist bereits Glasfaserkabel installiert. Die gesamte Wohnungs-Mietfläche beträgt ca. 1.083 m<sup>2</sup>, die Nettokaltmiete Wohnungen liegt gesamt bei ca. 69.000,- € p.a., dazu kommen die Mieteinnahmen Garagen und die Pachteinnahmen für die Erholungsgrundstücke mit gesamt ca. 3.000,- € p.a. Die gesamten Miet-/Pachteinnahmen nettokalt betragen ca. 72.000,- € p.a. Wer eine rentable Kapitalanlage im Berliner Umfeld in Wasserlage sucht und einen Sanierungsaufwand im Außenbereich nicht scheut, der wird hier ein attraktives Angebot finden. Der Exposépreis ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, daß dieser Angebotspreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage nach Objekten der hier angebotenen Art auch steigen kann. Alle Maß- und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr.

Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Alles zum Standort

Ca. 50 km nördlich der Berliner Stadtgrenze liegt die Havelstadt Zehdenick (ca. 13.000 Einwohner) im "Dreiländereck" der brandenburgischen Landkreise Oberhavel, Uckermark und Barnim, erreichbar von Berlin mit dem PKW oder mit der Bahn (im Stundentakt). Die Stadt vollzieht seit den 1990er Jahren einen kontinuierlichen Wandel von der Industriestadt zum touristischen Hotspot. Das heutige Markenzeichen sind die über 50 Seen (die heißen hier "Stiche") im Stadtgebiet rechts und links der Havel - hier liegt auch das angebotene 20.000 m<sup>2</sup> - Grundstück, direkt am Havelufer, mit verschiedenen Bauten aus der industriellen Zeit, heute überwiegend wohnlich genutzt (vermietet). Der Bahnhof Zehdenick-Neuhof ist ca. 1.500 m von der Wohnanlage entfernt, von hier fahren Züge im Stundentakt nach Templin und nach Berlin-Ostkreuz (über Oranienburg). Durch Zehdenick führen die Bundesstraße 109 und der 600 km - Rad-Fernweg Berlin - Kopenhagen.

Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 486.66 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Kohle. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24281518 - 16792 Zehdenick

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Zimdars

---

Am Markt 14 Templin / Uckermark

E-Mail: [templin@von-poll.com](mailto:templin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)