



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Schulzendorfer Straße Berlin-Bohnsdorf

Kaufpreis ab:
151.580 EUR

PLZ 12526

Baujahr 2022

Objektart Neubau

Objektinformationen

Anzahl der Häuser	5
Gesamtwohnfläche	ca. 912 QM
Anzahl der Wohneinheiten	25
Wohnungsgrößen	23 QM bis 46 QM
Anzahl der Gärten	6
Anzahl der Außenstellplätze	8
Anzahl der Außenschuppen	8
Baubeginn	November 2020
Bezugsfertigkeit	28.02.2022 (angestrebt)
Fertigstellung	31.05.2022 (geschuldet)
prognostizierte Miete	ca. 16,40 € kalt pro QM / Außenstellplatz ca. 50 € (jeweils mtl.)
Mietbeginn	01.06.2022
Kaufpreisaufteilung	ca. 20% Grundstücksanteil / ca. 80% Herstellungskosten
Abschreibung	2% p.a.
Kaufpreis pro QM	5.999,-- €
Kaufpreis der Gärten	5.900 bis 10.000 €
Kaufpreis der Küche	4.300 €
Kaufpreis Außenstellplatz	18.200 €
Kaufpreis Schuppen	2.400 €
Verkaufsstart	Haus B1 im November 2020, danach Haus C1 und C2, 3 von 5 Häusern werden verkauft, 2 bleiben im Besitz vom Bauträger.
Verkaufsstand zum April 2021	Es sind noch 3 Wohnungen verfügbar: Whg.-Nr. 42 & 43 im Haus C1 und Whg.-Nr. 50 im Haus C2 (jeweils mit Außenstellplatz)
Kaufpreise	151.580 € bis 345.010 € (jeweils zzgl. Küche und ggfs. Stellplatz und/oder Schuppen)

Verwaltungskosten

SE-Verwaltung 9,95 € Brutto pro Monat pro Wohnung, WEG-Verwaltung 30,50 € Brutto pro Monat pro Wohnung, WEG-Verwaltung Stellplatz 5,22 € Brutto pro Monat pro Stellplatz, Instandhaltungsrücklage 0,40 € pro QM pro Monat.

Besonderheit

Keine KfW-Förderung, kein Eigennutz möglich. Für alle Häuser besteht ein Generalmietvertrag mit der Firma Atwork-Service über 10 Jahre mit einer Option auf 5 Jahre Verlängerung. Ideal für Kapitalanleger, da Sie sich um keine Neuvermietung kümmern müssen, keine Maklerkosten haben sowie keine Wohnungsübergaben.

Energiekennwert

72,10 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

B

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis	Nebenkosten
Kaufpreis:	151.580 EUR
Notarkosten:	1,50 % 2.273,70 EUR
Grunderwerbsteuer:	6,00 % 9.094,80 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 % 757,90 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,00 % 12.126,40 EUR
Gesamtkosten:	163.706,40 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







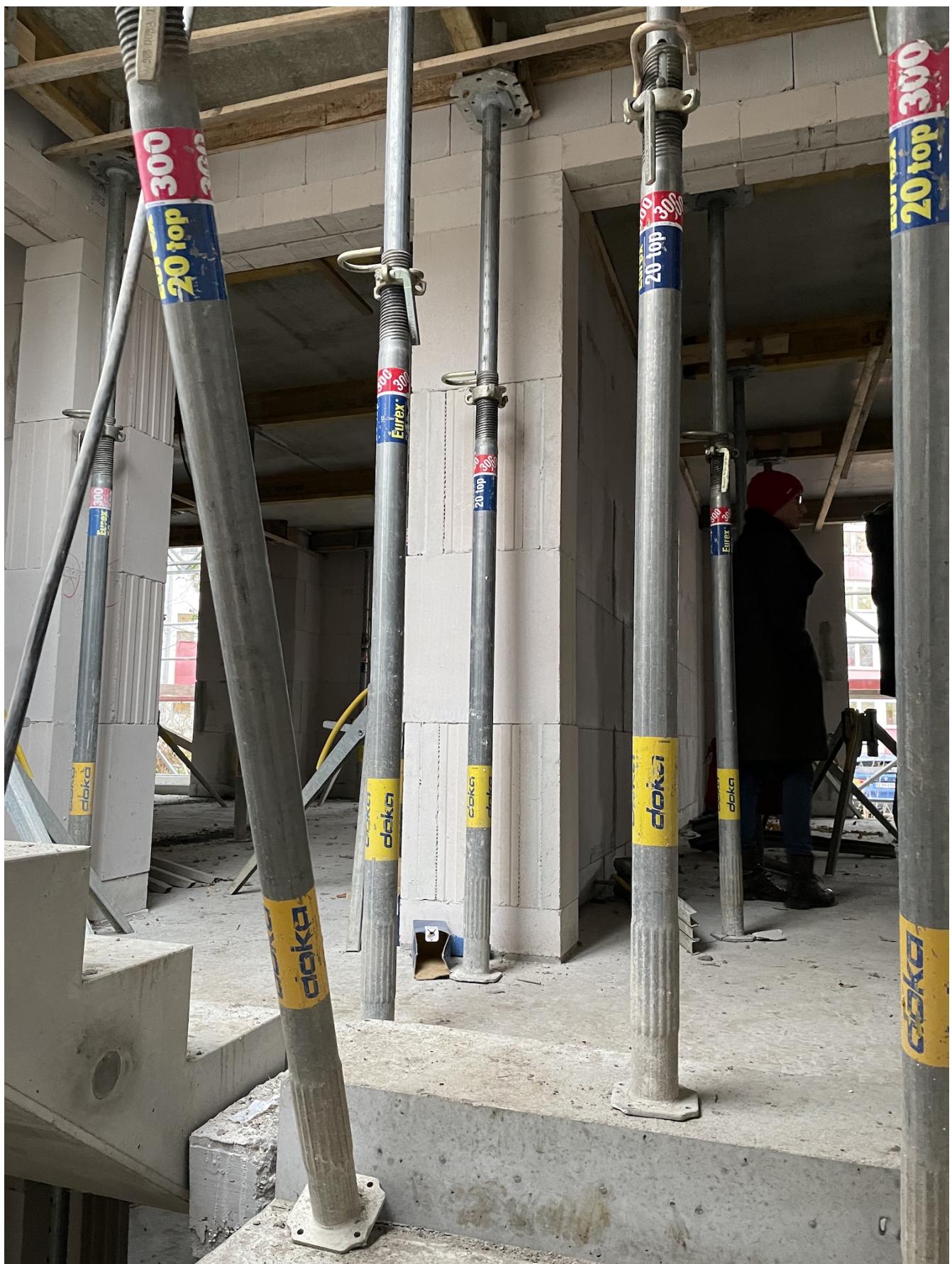






IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG









IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG









IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

















IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Beschreibung

Berlin meine Stadt, hier bin ich Zuhause

Kaum eine Metropole hat so eine hohe Anziehungskraft wie Berlin. Die Hauptstadt lockt mit kultureller Vielfalt, Kreativität und Weltoffenheit. Berlin zieht Studenten und junge Gründer ebenso in ihren Bann wie Arbeitnehmer und Familien. Immer mehr Menschen aus dem In- und Ausland suchen hier ihren neuen Lebensmittelpunkt. Auch die Anzahl gut bezahlter Arbeitsplätze ist in den vergangenen Jahren gestiegen. Große Unternehmen schätzen den Zugang zu jungen Talenten und die Berliner Start-up-Szene als Innovationstreiber.

Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln steigt die Berliner Bevölkerung bis 2035 auf etwa vier Millionen. Eine Studie der Berliner Senats- verwaltung geht sogar davon aus, dass die Vier-Millionen-Grenze bereits 2025 überschritten wird. Und das heißt, dass der Bedarf an Wohnraum weiterhin erheblich wachsen wird.

Eine entscheidende Rolle werden dabei Wohnungen für Menschen mit geringeren Einkommen spielen. Denn das dynamische Wachstum hat längst Spuren auf dem Berliner Wohnungsmarkt hinterlassen. Und damit einen Verdrängungsprozess in Gang gesetzt, der auf Kosten der Lebensqualität von uns allen geht. Selbst für Durchschnittsverdiener sind die Mieten vielerorts in unerschwingliche Höhen geklettert. Immer mehr Menschen finden keinen bezahlbaren Wohnraum mehr.

Umso wichtiger ist der frei finanzierte soziale Wohnungsbau. Nur so wird Berlin auch in Zukunft seinen unverwechselbaren Charme und seine Attraktivität beibehalten, sie machen Berlin zu einer lebens- und liebenswerten Stadt.

Treptow-Köpenick – Naherholung pur in Berlins grünstem Bezirk

Treptow-Köpenick ist Berlins größter Stadtbezirk und das liegt vor allem an seinen vielfältigen Wäldern, Flüssen und Seen. Hier kreuzen sich die malerischen Flussläufe von Dahme und Spree, die durch den Müggelsee fließt. Darüber hinaus prägen zahlreiche historische Bauten das Bild – allen voran die Altstadt von Köpenick mit ihren verwinkelten Gassen und Berlins einzige original erhaltenen Barockschlösser, das Schloss Köpenick mit seiner unvergleichlichen Wasserlage.

Treptow-Köpenick ist aber auch DER Zukunftsstandort der Hauptstadt. Der Technologiepark Adlershof gilt als Berlins wichtigster Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort. In seinen weit über 1.000 Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen sind mehr als 18.000 Menschen tätig, hinzu kommen fast 7.000 Studierende.

Arbeitgeber – Wissenschaft, Forschung und Medien

Adlershof ist der Stadtteil der Gegensätze. Zukunfts- weisende Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen in Europas modernstem und größtem Technologiepark WISTA treffen hier auf Vorstadtcharme mit alten Bäumen und gepflegten Vorgärten. Gründerzeitarchitektur trifft

im Südosten der Stadt auf echten Gründergeist.

Der Technologiepark Adlershof zählt zu den 15 größten Scienceparks weltweit. Namhafte außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, der mathematisch-naturwissenschaftliche Campus der Humboldt-Universität zu Berlin und mehr als 1.000 Unternehmen und Einrichtungen machen hier rund zwei Milliarden Umsatz pro Jahr. Weltweites Renommee hat beispielsweise der Elektronenspeicherring BESSY II, der extrem brillantes Röntgenlicht erzeugt. Viele Unternehmen aus dem Ausland siedeln sich in Adlershof an, da sie hier Kooperationspartner aus den Bereichen Biotechnologie, Photonik/Optik, Mikrosysteme und Materialien, IT, Photovoltaik und vielen anderen finden.

Adlershof ist zugleich Berlins wichtigster Medienstandort. Ob „Anne Will“, „Voice of Germany“ oder „Verliebt in Berlin“ – hier entstehen echte Quotenbringer und jede Menge Serienhits. Mehr als 2.000 Experten sorgen für perfekte Unterhaltung in den Studios von ARD, ZDF, Sat. 1, RTL & co.

Medizin als Arbeitgeber

Der größte Arbeitgeber in unmittelbarer Nachbarschaft zur NEUE 111 ist das katholische Alexianer Krankenhaus Hedwigshöhe mit mehr als 900 Mitarbeitern.

Automobil, Logistik und Produktion als Arbeitgeber

Der Flughafen BER ist mit dem PKW nur 10 Minuten entfernt. hier rechnet man in den nächsten Jahren mit 60.000 neuen Arbeitsplätzen am Flughafen und in dessen Umfeld. Eine halbe Stunde vom Objekt entfernt wird die neue TESLA Gigafabrik mit 12.000 Arbeitsplätzen sowie zahlreichen Ausbildungsplätzen entstehen.

Lt. dem Artikel von rbb24 sollen sogar bis zu 36.000 Arbeitsplätze entstehen:

<https://www.rbb24.de/studiofrankfurt/wirtschaft/tesla/2021/03/tesla-wohnungsmarkt-koepenick-zulieferer-wasser.html>

Lage und Umfeld mitten in einem gewachsenen Kiez

Der nahegelegene S-Bahnhof Grünau ist in 5 min zu Fuß zu erreichen. Fußläufig sind auch Wald und die Fähre erreichbar.

Entfernungen mit dem Auto:

- bis zur Autobahn Abfahrt Grünau 5 min
- bis zum Flughafen BER 8 min
- bis zum Stadtzentrum 25 min
- bis zum Wissenschaftsstandort WISTA in Berlin
- Adlershof 12 min

Naherholung mit dem Auto:

- bis zum Wald 2 min

- bis zu den Badestränden in Grünau, Karolinenhof, Schmöckwitz oder Eichwalde sind es zwischen 10 und 15 min

Discounter, Bäcker, Fleischer, Dienstleister und diverse Restaurants befinden sich ganz in der Nähe und sind fußläufig zu erreichen.

Die Neue111 – Ausstattungshighlights

Heizung: Contracting-Vertrag mir einem regionalem Wärmelieferanten. Neue zentrale Heizanlage mit Erdgasbefeuerung in Niedertemperaturtechnik – alternativ Brennwertkessel mit ggf. Kraft-Wärme-Koppelung aus einem BHKW. Alle Räume mit Fußbodenheizung und / oder Plattenheizkörpern.

Temperaturregelung mittels (Raum)-Thermostat.

Dämmung: Wärmedämmverbundsystem am gesamten Objekt

Fenster: Kunststoffrahmen mit ISO Wärmeschutzglas und Alu- oder Zinkblech Fensterbänken

Bodenbelag: Fliesen/Feinsteinzeug mit Holzoptik in den Wohnräumen und Flur
Fliesen/Feinsteinzeug in dunkler Farbgebung o. glw., oder Holzoptik im Badezimmer
Gartenterrassen mit Betonwerkstein, Holz oder Holzwerkstoff.

Wände: Q2 gespachtelter Putz, geschliffen und weiß gestrichen

Sanitär: Bodengleiche Dusche & moderne weiße Einrichtungsgegenstände und Markenarmaturen

Stellplatz: 8 Außenstellplätze sowie 8 Schuppen und Fahrradstellplätze (teilweise überdacht)

Elektro: Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner und beleuchtete Klingeltastatur

Bauzeitplan

1. Baustelleneinrichtung – Oktober 2020
2. Beginn Erdarbeiten – Oktober 2020
3. Fertigstellung Rohbau – ca. 03/2021
4. Dach & Fester – ca. 06/2021
5. Angestrebte Bezugsfertigkeit – 28.02.2022
6. Geschuldete Fertigstellung – 31.05.2022

Aktueller Bautenstand

Bei den Bildern sind zwei hinzugefügt von Mitte November 2020, 5 von meiner Besichtigung am 01.12.2020 und weitere 5 Bilder vom 08.04.2021.

Hier ein Video vom Baubeginn Anfang Dezember 2020

Abnahme und Fertigstellung im Mai 2022

Hier der Link zur Pressemitteilung: <https://alpin-invest.de/abnahme-schulzendorfer-strasse/>

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11