



IMMOBILIEN

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



Südlich von Potsdam

Kaufpreis:
153.000 EUR

PLZ 14554

Baujahr 1998

Objektart Saniertes Bestandsobjekt



Objektinformationen

Grundstücksgrösse	ca. 2.706 m ²
Letzte Sanierung	2024
Energieeffizienzklasse nach Sanierung	Energieklasse B
Anzahl der Wohnungen und Stellplätze	31 Wohnungen 31 Außenstellplätze
Wohnungsarten	überwiegend 2-Zimmer Wohnungen
Wohnungsgrößen	ca. 44 m ² bis 72 m ²
Kaufpreise	ab 153.191 € bis 248.658 €
Kaufpreis je QM/Wfl.	ab 3.369 € bis 3.469 €
durchschnittliche Kaltmieten	? 9,57 € je nach Wohnung von 8,21 € bis 12,00 € in der Neuvermietung
Besonderheit	Mietpool mit Sondereigentumsverwaltung (Erläuterungen finden Sie in der Beschreibung)
Vertriebsstart	September 2024
Reservierungsstand	14 Wohnungen reserviert und noch 17 verfügbar (Stand 02.10.2024)
Energiekennwert	50,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		153.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	2.295,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	6,50 %	9.945,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	765,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,50 %	13.005,00 EUR



IMMOBILIEN

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

Gesamtkosten:

166.005,00 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



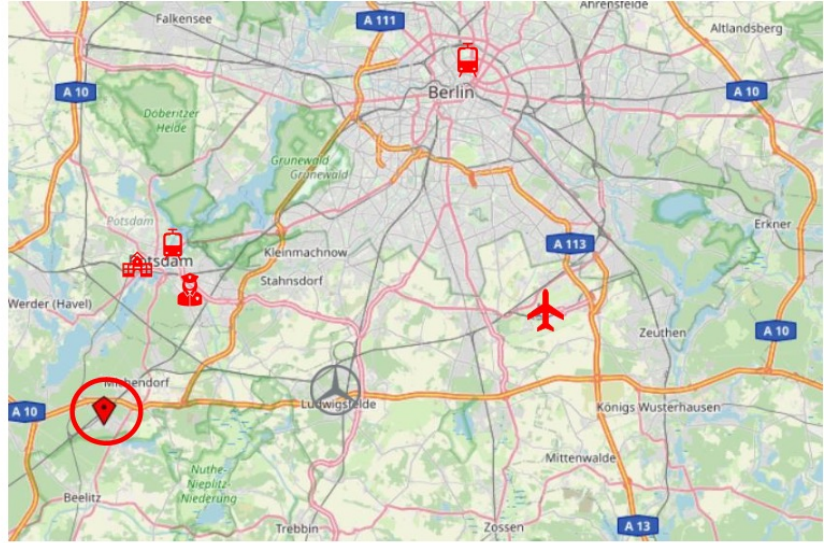
IMMOBILIEN

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





-  **Potsdam Hauptbahnhof** (17 km) – Fahrtzeit 20 Minuten
-  **Berlin Hauptbahnhof** (47 km) – Fahrtzeit 37 Minuten
-  **Flughafen Berlin Brandenburg** (50 km)
-  **Polizeipräsidium**
(17 km) 3.700 Mitarbeiter
-  **Ernst von Bergmann Klinikum**
(18 km) 3.500 Mitarbeiter
-  **Mercedes Ludwigsfelde**
(27 km) 2.000 Mitarbeiter



Karte: OpenStreetMap



Beschreibung

Die gepflegte Wohnanlage bestehend aus zwei Gebäudekörpern liegt auf einem 2.706 m² großen Grundstück und wurde 1998 gebaut. Sie umfasst insgesamt 31 Wohnungen und 31 Außenstellplätzen. Die gut geschnittenen 2-Zimmer Wohnungen verfügen alle über einen Balkon oder eine Terrasse.

Im Zuge einer umfangreichen Sanierung, wurde die energetische Effizienz des Gebäudes durch die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade sowie dem Einbau einer Wärmepumpe, die bei Bedarf durch die Gaszentralheizung unterstützt werden kann, stark verbessert. Nach Umsetzung aller Maßnahmen hat das Objekt einen Energieausweis der Klasse B erhalten.

[Neuseddin](#) ist ein Ortsteil der Gemeinde Seddiner See und liegt im Landkreis Potsdam Mittelmark im Bundesland Brandenburg. Die beliebte Wohnlage bietet nicht nur ein idyllisches Umfeld, sondern auch eine perfekte Anbindung für Pendler. Egal ob mit dem Auto oder der Bahn, Potsdam, der Flughafen und sogar Berlin sind leicht und schnell erreichbar. Die Fahrzeiten betragen mit der Bahn ca. 37 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof, 20 Minuten nach Potsdam und mit dem Auto 40 Minuten zum Flughafen Berlin-Brandenburg.

Hier der Link zum 360 Grad Rundgang:

<https://360.immo.tours/?project=c01b0be4-dea3-4270-bfd2-89f44c7c4b4f>

Hier können Sie sich eine kurze Objektpräsentation ansehen:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/uupifbjkff3glxjrtnggh/Objektpräsentation.pdf?rlkey=m2sz3ilauy5dx9yrl8ftrpy4b&dl=0>

Zur Wohnung 26 habe ich eine Musterberechnung erstellt, die Sie sich hier ansehen können:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/7tl6qs7ji8ajpyg1uc6bt/Musterberechnung-Wohnung-26-ZVE-80000-EUR-95-Finanzierung-3-75-Zins-1-25-Tilgung.pdf?rlkey=l790c2ksqgtzcxm6c0h0wrk53&dl=0>

Als Alternative die Wohnung 14, die sich etwas besser rechnet:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/segb4veiytm3utw7veq6y/Musterberechnung-Wohnung-14-ZVE-75000-EUR-100-Finanzierung-4-Zins-1-Tilgung.pdf?rlkey=y99b3oijlbbwgy4ln13a2lk44&dl=0>

Hier erfahren Sie mehr über einen Mietpool:

<https://immobilien-als-kapitalanlage.eu/faq-zur-beratung/#mietpool>

Damit Sie sich um nichts kümmern müssen, steht Ihnen eine Sondereigentumsverwaltung zusätzlich zur Hausverwaltung zur Verfügung:

<https://immobilien-als-kapitalanlage.eu/faq-zur-beratung/#kuemmern>



IMMOBILIEN

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

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11