



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Vier attraktive Wohnanlagen mit 6 Wohneinheiten



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_475	<b>Datum:</b>	05.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Ort:</b>	13127 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	782,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	782,36 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	2.042,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	28,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	22,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	12,0		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	4.200.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	224.496,00 €
---------------	----------------	-------------------	--------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2031-08-08
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2022
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP
<b>Endenergiebedarf:</b>	25.20 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Marie Banach	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 30 530 161 30
<b>E-Mail:</b>	pankow@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Für Kapitalanleger ist dies eine einzigartige Gelegenheit, in ein diversifiziertes und lukratives Immobilieninvestment zu investieren.

Das zum Verkauf stehende Immobilien-Portfolio besteht aus einem Wohnpark sowie zwei Stadtvillen in Französisch Buchholz.

Mit insgesamt 6 Wohneinheiten und einer vermieteten Gesamtwohnfläche von ca. 782 m<sup>2</sup> ist es eine lukrative Kapitalanlage, die einem Wertbeständigkeit über Generationen bietet.

### WOHNPAK

Der im Jahr 2022 fertig gestellte Neubau-Wohnpark im Bezirk Berlin-Pankow besteht aus zwei Zweifamilienhäusern mit jeweils zwei separaten Wohneinheiten (also insgesamt 4 Wohnungen) und bietet eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit. So können die Wohnhäuser, welche aus Drei- und Vier-Zimmer Wohnungen bestehen auch als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden oder ebenfalls können die Wohnungen auch grundbuchlich aufgeteilt und einzeln veräußert werden.

Besonders hervorzuheben sind die erstklassigen Ausstattungsmerkmale der Wohneinheiten. Die voll ausgestatteten Einbauküchen sind in individuellen Stilen gehalten, jedoch haben sie eine Gemeinsamkeit – hochwertige Eleganz! Mit einer einzigartigen Kombination aus Echtholz-Parkett im Wohnensemble und dem charmanten Landhausstil sind diese Immobilien echte Wohn-Juwelen. Die Bäder sind mit exklusiven Sanitärobjekten ausgestattet, was Ihnen ein höchstes Maß an Komfort bietet. Von den großen Walk-In Duschen über die freistehenden Badewannen bis hin zu dem einzigartigen Blick ins Grüne - alles ist darauf ausgerichtet, Ihnen ein luxuriöses und entspannendes Erlebnis zu bieten. Die bodentiefen Fensterfronten der einzelnen Objekte unterstreichen das durchdachte Raumkonzept und verleihen dem gesamten Wohnensemble eine einzigartige Atmosphäre - sie werfen besonders schöne Lichtakzente und machen die Häuser zu einem ganz besonderen Ort des Wohlfühlens. Besonders erwähnenswert sind die 3-fach verglasten Aluminiumfenster mit hochwertigen elektrischen Raffstore.

### STADTVILLEN

Zwei hoch-moderne Stadtvillen, welche jeweils ca. 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Vollgeschosse mit einem bewohnbaren Dachgeschoss bieten.

Mit sieben Zimmern, zwei Bädern und einem WC wird Ihnen ein unglaubliches Potential geboten.

Die vielen Fensterfronten, welche mit einer Infrarotheizung ausgestattet sein werden, verleihen sämtlichen Räumen eine einzigartige Atmosphäre - sie werfen besonders schöne Lichtakzente und machen die Stadtvilla zu einem ganz besonderen Ort des Wohlfühlens.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen Grundriss, denn die Verbindung von Wohn-, Ess-, und Küchenbereich schafft viel Platz für die liebsten Möbelstücke und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Hier bieten die bodentiefen dreifachverglaste Aluminium-Fenster mit süd-westlicher Ausrichtung angenehme Lichtverhältnisse und ermöglichen den Zugang zu einer Terrasse. Mit einem Schornsteinzug im Wohnzimmer ist ebenso eine Vorbereitung für einen Kamin vorhanden. Des Weiteren befinden sich hier im Erdgeschoss das taghelle Duschbad, welches so wie der praktische HWR über die Diele erreichbar ist.

Für Kapitalanleger ist dieses Immobilien-Portfolio mit einer Netto-Rendite von 5,43 % (Faktor: 18,42) besonders lukrativ

und bietet ein Investment, welches sich über Generationen auszahlt. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 228.060,00 €. Die monatlichen zu erwarteten Einnahmen belaufen sich daher also auf 19.005,00 €.

## Lage:

---

Besonders bekannt ist Französisch Buchholz für seine grünen Oasen und die Nähe zum schönen Buchholzer Schlosspark. Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge unternehmen, die frische Luft genießen und die Hektik des Alltags hinter sich lassen. Die Umgebung bietet auch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Radwege, Wanderpfade und viele weitere Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten im Grünen.

Für Familien mit Kindern ist diese Lage ein wahres Paradies. Die Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl renommierter Schulen und Kindergärten, die Ihren Kindern eine erstklassige Ausbildung und optimale Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Darüber hinaus finden Sie in der Nähe des Hauses zahlreiche Spielplätze, Parks und Sporteinrichtungen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Die Liegenschaften befinden sich in unmittelbarer Nähe zu medizinischen Einrichtungen und bieten eine hervorragende Lage für alle, die sich in der medizinischen Versorgung wohlfühlen möchten.

Auch die Infrastruktur in Französisch Buchholz ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu zahlreichen Apotheken. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in das Zentrum von Berlin zu gelangen und die zahlreichen kulturellen, gastronomischen und historischen Attraktionen der Hauptstadt zu erkunden.

## Ausstattung:

---

### GESAMT

- 782 m<sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche
- 2.042 m<sup>2</sup> Gesamt-Grundstücksgröße
- Jahresnettokaltmiete von 228.060,00 € (monatlich 19.005,00 €)
- 5,43 % Rendite (Faktor: 18,42)
- Käuferprovisionsfrei
- 6 Wohneinheiten

### OBJEKT WOHNPARC

- 390 m<sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche
- 1.140 m<sup>2</sup> Gesamt-Grundstücksgröße
- Jahresnettokaltmiete von 107.472,00 € (mtl. Mieteinnahmen 8.956,00 €)
- 1x Stadtvilla und 1x Haus im Bauhaus-Stil mit je zwei Wohneinheiten (insgesamt 4 Wohnungen)
- jede Wohneinheit mit einem Stellplatz direkt vor dem Gebäude (insgesamt 4 Stellplätze)
- jede Wohneinheit hat einen privaten Gartenanteil
- Käuferprovisionsfrei

## OBJEKT STADTVILLEN

- 392 m<sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche
- 902 m<sup>2</sup> Gesamt-Grundstücksgröße
- Jahresnettokaltmiete von 120.588,00 € (mtl. Mieteinnahmen 10.049,00 €)
- 2 Wohneinheiten / Stadtvillen
- jede Stadtvilla mit einem Stellplatz direkt vor dem Gebäude
- jede Wohneinheit hat einen privaten Garten

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Einfahrt - Wohnanlage



Außenansicht Haus 5



Außenansicht Haus 6



Schlafzimmer (OG, Haus 6)



Schlafzimmer (OG, Haus 6)



Flur (OG, Haus 6)



Wohnküche (OG, Haus 6)



Wohnküche (OG, Haus 6)



Kinderzimmer (OG, Haus 6)



Badezimmer (OG, Haus 6)



Wohnzimmer (EG, Haus 7)



Wohnzimmer (EG, Haus 7)



Schlafzimmer (OG, Haus 7)



Wohnküche (OG, Haus 7)



Außenansicht



Außenansicht



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Badezimmer



Weitere Informationen



**KENSINGTON**  
Finest Properties International