



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Einmalige Kapitalanlage: 2 Neubau-Wohnhäusern in Berlin-Französisch Buchholz



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_346	<b>Datum:</b>	24.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Anlage	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Sonstige	<b>Ort:</b>	13127 Berlin-Französisch Buchholz
<b>Vermietbare Fläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	2.260.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	107.316,00 €
---------------	----------------	-------------------	--------------

## 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>	ERDWAERME
<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:

---

Willkommen in einem exklusiven Wohnpark in einer der begehrtesten Lagen des Bezirkes Berlin-Pankow! Die zwei modernen Wohnhäuser thronen auf einem idyllischen und parkähnlich angelegten Grundstück, das ein Gefühl der Ruhe und Gelassenheit vermittelt. Bereits die Auffahrt zu dieser geschlossenen Wohnanlage beeindruckt durch einen repräsentativen Auftritt und setzt hohe Ansprüche an die folgenden Impressionen der Objekte.

Die zum Verkauf stehenden zwei Wohnhäuser haben jeweils eine barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im Obergeschoss – insgesamt 4 Wohnungen. Mit einer vermieteten Gesamtwohnfläche von ca. 390 m<sup>2</sup>



und einer gesamten Grundstücksgröße von ca. 941 m<sup>2</sup> ist es eine lukrative Kapitalanlage, die einem Wertbeständigkeit über Generationen bietet.

Das im Jahr 2022 fertig gestellte Wohnquartier besteht aus attraktiven Stadtvillen und bemerkenswerten Bauhäusern, die einem alles bieten, was man sich für ein stilvolles Familienleben nur wünschen kann. Der Wohnpark bietet eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit. So können die Wohnhäuser, welche aus Drei- und Vier-Zimmer Wohnungen bestehen auch als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt 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.

Die Sole-Wärmepumpen gepaart mit der massiven Bauweise im KfW-55 Standard sorgen für niedrigste Energiekosten und verleihen den Liegenschaften einen herausragenden und technisch modernen Charakter mit großem Fokus auf Nachhaltigkeit! Die energieeffiziente Ausstattung der Wohneinheiten ist bemerkenswert.

Ein weiterer sehr erwähnenswerter Punkt ist, dass den Bewohnern der einzelnen Wohneinheiten ein Stellplatz zur Verfügung steht.

Die beiden angebotenen Wohnhäuser stehen auf einem eigenen Grundstück mit eigenem Flurstück, somit können diese bei Wunsch einzeln veräußert werden.

Die Jahresnettokaltmiete der Wohneinheiten beträgt 107.316,00 €.

Die monatlichen Einnahmen belaufen sich auf 8.043,00 €. Ein Leerstand in dieser begehrten Wohnanlage ist nicht zu befürchten.

Für Kapitalanleger ist es eine einzigartige Gelegenheit, in ein modernes und lukratives Immobilieninvestment zu investieren. Da die Neubauten auf einem hochwertigen und sehr modernen Standard gebaut wurden, wird Kapitalanlegern ein zukunftsorientiertes Investment mit einem Rundum-Sorglos-Paket angeboten, dass sich über Generationen auszahlt. Bei keinen zu erwartenden zukünftigen Instandhaltungsmaßnahmen bietet dieser Wohnpark eine hervorragende Netto-Rendite von 4,75 %.

## Lage:

---

Der Wohnpark befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Lage des Bezirkes Berlin-Pankow. Die Gegend ist von zahlreichen Bäumen gesäumt und schafft ein erholendes Wohnambiente. Nördlich vor der Stadtgrenze der Hauptstadt, bietet Ihnen diese Lage ein grünes Paradies für Familien. Geprägt durch seine Villen und Alleen sowie seine wald- und wasserreiche Umgebung bietet Französisch Buchholz ein gehobenes Wohnumfeld.

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.

Der S-Bahnhof Blankenburg liegt in unmittelbarer Nähe und bietet mit seinen Linien S2, und S8 eine vorbildliche Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Noch näher gelegen ist die Tramhaltestelle der Linien 50. Diese ideale Verkehrssituation sorgt dafür, dass das Zentrum Berlins in nur 25 Minuten erreichbar ist.

## Ausstattung:

---

### KEY FACTS

- 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
- Mietbeginn aller Wohnungen zwischen März und Juni 2022
- Unbefristete Mietverträge
- hohe Mietnachfrage und unproblematische Neuvermietung
- kein Instandhaltungsaufwand in absehbarer Zeit
- Häuser können auch einzeln veräußert werden

### STANDORT

- private Neubau-Wohnanlage ohne Durchfahrtsverkehr
- ruhige und dennoch zentrale Lage in Berlin-Pankow
- Tram- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, ebenso vorbildliche Anbindung durch die S-Bahn
- schnelle Erreichbarkeit des Autobahnzubringers A114 bzw. der Bundesstraße B109
- vielfältige Bevölkerungsstruktur und breite potenzielle Mieterbasis in Berlin-Französisch Buchholz (darunter junge Familien, Berufstätige und auch Senioren)
- durch kontinuierliche Bevölkerungswachstum generell hohe Mietnachfrage in Berlin
- Berlin ist wichtiger nationaler und internationaler Wirtschaftsstandort mit einem breiten Spektrum an Branchen und Arbeitsplätzen

## OBJEKTE

- massive Bauweise in KfW-55 Standard
- raffinierte Sole-Wärmepumpe mit Inverter-Kühlung im Sommer
- hochwertiger und hochgedämmter Außenputz
- Türen und Fenster mit Dreifachverglasung aus Aluminium
- Dacheindeckung mit glasiertem Bieberschwanz oder Flachdach (Bauhaus)
- Glasfaseranschluss
- Raumhöhe ca. 2,70 m
- Wohnungen im EG barrierefreier Zugang
- EG mit Terrasse und OG mit Balkon mit hochwertigen Belägen
- alle Fenster mit hochwertigen elektrisch bedienbaren Raffstoren
- Fußbodenbeläge mit hochwertigen Fliesen oder Holzbelag (Parkett, Landhausdielen)
- taghelle Vollbäder (Wanne und bodentiefer Walk-In Dusche) in jeder Wohneinheit mit hochwertiger Sanitärausstattung
- bei Zweifamilienhaus im Bauhausstil kann eine ca. 90 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse genutzt werden (nach zu erfolgreicher Absprache mit dem Bauamt)

## INVESTMENT

- Jahresnettokaltmiete von 107.316,00 € (mtl. Mieteinnahmen 8.943,00 €)
- 4,75% Rendite (Faktor: 21,06)
- Käuferprovisionsfrei

## 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



Wohnpark



Vogelperspektive



Außenansicht Haus Q



Außenansicht Haus Q



Außenansicht Haus P



Außenansicht Haus P



Schlafzimmer (OG, Haus P)





Schlafzimmer (OG, Haus P)



Balkon (OG, Haus P)



Flur (OG, Haus P)



Wohnküche (OG, Haus P)



Wohnküche (OG, Haus P)



Kinderzimmer (OG, Haus P)





Badezimmer (OG, Haus P)



Badezimmer (OG, Haus 5)



Arbeitszimmer (OG, Haus 5)



Wohnzimmer (OG, Haus 5)



Weitere Informationen



**KENSINGTON**  
Finest Properties International