

## Reihenhaus in Borkwalde

**Wunderschönes renoviertes  
Reihenmittelhaushaus mit Garten am  
Waldrand**

*Stein & Co. GmbH*



Objekt-Nr. 9603#mn65kw

**Reihenhaus**

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:

Bernd Raeuber

Telefon: 03327 732900

Mobil: 0171 8717200

Selma-Lagerlöf-Ring 41c

14822 Borkwalde

Brandenburg

Baujahr	1996	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	102,84 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Reihenhaus mit vier Einheiten wurde im skandinavischen Baustil in Holzständerbauweise errichtet.

Man erkennt, warum der Ort Borkwalde heißt, denn sehr viele Holzhäuser wurde in einem Kiefernwald gebaut, der auch heute noch das Ortsbild prägt.

Das Reihenmittelhaus ist momentan vermietet, es ist Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus den vier Wohnungen.

Der Garten befindet sich vor und hinter dem Haus.

Durch die Hauseingangstür gelangt man in den Hausflur, dann in den großzügigen Wohnraum mit angeschlossener Gartenterrasse. Eine Küche mit Durchreiche zum Esszimmer, ein kleiner Abstellraum und das Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss erreicht man durch die schöne Holzterasse, dort befinden sich drei weitere Schlafräume, das Wannenbad und ein Abstellraum. In einem der Schlafräume gibt es eine Klappbare Holzterasse, die den Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss ermöglicht. Von vielen Jugendlichen gern als eigener Schlafraum genutzt oder einfach nur als weitere Abstellmöglichkeit.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Hobbyraum wird von vielen Nutzern auch sehr gern als zusätzlicher Schlafraum genutzt. Die weiteren Kellerräume bieten genügend Platz für die Vorräte oder für Waschmaschine und Trockner.

Zu jedem Haus gehört ein privater Parkplatz mit je einem Carport.

Das gesamte Reihenhaus wird mit Gas beheizt, auch das warme Wasser wird über die gemeinschaftliche Gasbrennwerttherme bereitete.

## Ausstattung

- Wohnzimmer mit Zugang zur Gartenterrasse
- Großer Garten
- Küche mit Durchreiche zum Esszimmer
- Obergeschoss Schlafzimmer 3
- Wannenbad im Obergeschoss
- Dachboden ausgebaut
- Keller: Hobbyraum
- Keller: Vorratsraum
- Keller: Hausanschlussraum mit Waschmaschinenanschluss
- EG-Abstellraum
- OG-Abstellraum
- Privater Parkplatz mit Carport

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

**Sonstiges**

Keine Käuferprovision bei Stein & Co.

Das Reihenendhaus wurde vollständig renoviert und ist seit 01.11.2021 vermietet.

Die Firma Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH ist seit über 20 Jahren bestellter Verwalter dieser Wohnungseigentümergeinschaft. Zusätzlich sind wir auch mit der Sondereigentumsverwaltung dieser Wohnung beauftragt.

In dieser ruhigen WEG sind Rechtsstreitigkeiten ein Fremdwort.

Es gibt keinen Erhaltungsrückstau, alle notwendigen Arbeiten werden zeitnah ausgeführt. Die Zuführungen zur Erhaltungsrücklage erfolgen kontinuierlich ohne Rückstände.

Detaillierte Informationen zur Eigentumswohnanlage, Miteigentumsanteilen, Hausgeldzahlungen, Erhaltungsrücklage entnehmen Sie bitte der beigelegten Aufstellung.

Die Urheberrechte dieser Veröffentlichung liegen bei der Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH.

Weiterveröffentlichung nur mit Zustimmung der Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH.

**Lage**

Der Ort Borkwalde liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark, inmitten eines ausgedehnten Waldgebietes. Zum Nachbarort Borkheide mit dem Bahnanschluss RE 7, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Restaurants und dem Waldbad sind es nur wenige Kilometer.

In Borkwalde befinden sich: eine Ärztin, eine Zahnärztin, eine Physiotherapeutin, eine Apotheke, ein Kindergarten und eine Altenpflege.

Durch die wenige Kilometer entfernten Bundesautobahnen A 9 (München- Berlin) und A 10 (Berliner Ring) hat man gute Verkehrsanbindungen in die Richtungen Leipzig/ Halle und Potsdam/Berlin.

Die Waldgemeinde Borkwalde, ist ein Ort des Amtsbereiches Brück der für seine Schwedenhaussiedlung und damit verbunden für die zahlreichen und farbenfrohen Holzhäuser weit bekannt ist. In der idyllischen, ruhigen Umgebung von Borkwalde leben derzeit ca. 1500 Einwohner.

Mehrere Vereine und ihre Mitglieder, zahlreiche Gewerbetreibende und viele engagierte Bürger sorgen sich um das Wachsen und Gedeihen der Waldsiedlung. In den letzten Jahren wurde Borkwalde von vielen Menschen nicht länger nur als Wochenenddomizil sondern auch als neuer Wohnsitz entdeckt.

**Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	120,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Eßzimmer (2)



Flur EG (2)

# Exposé - Galerie



Flur OG (2)



Eltern (4)

# Exposé - Galerie



Kind 2 (3)



Kind 1

# Exposé - Galerie



*Stein & Co. GmbH*

Bodenabstellraum (2)



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Wannenbad (1)



Wohnraum (2)

# Exposé - Galerie



Heizung



Treppe zum Keller (2)

# Exposé - Galerie



Keller Flur



Keller Hobby (1)

# Exposé - Galerie



Keller Vorrat



Abstellraum OG

# Exposé - Galerie



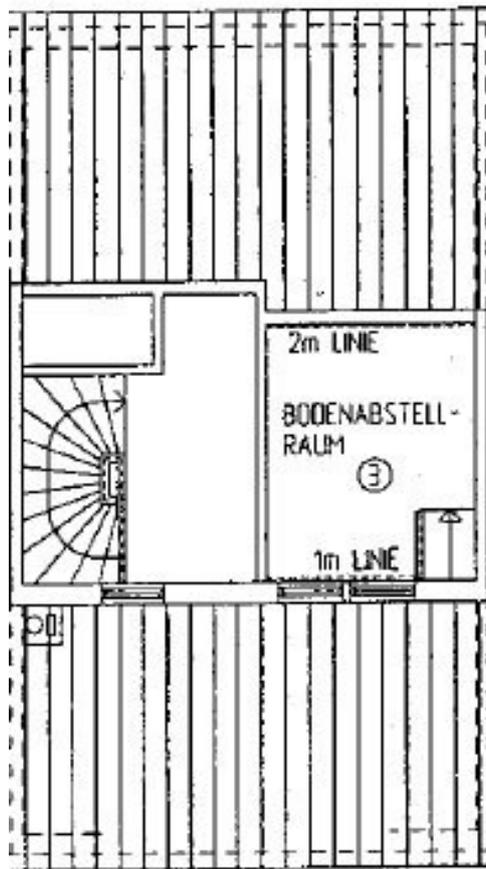
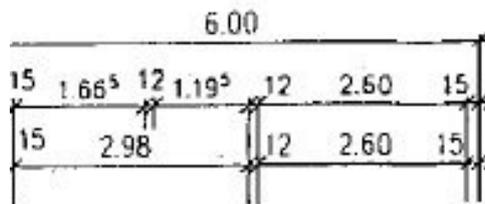
Carport



Wohnraum (4)

# Exposé - Grundrisse

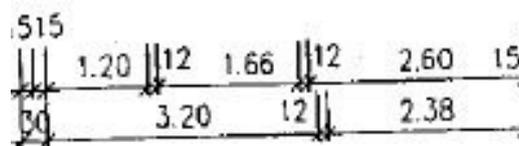
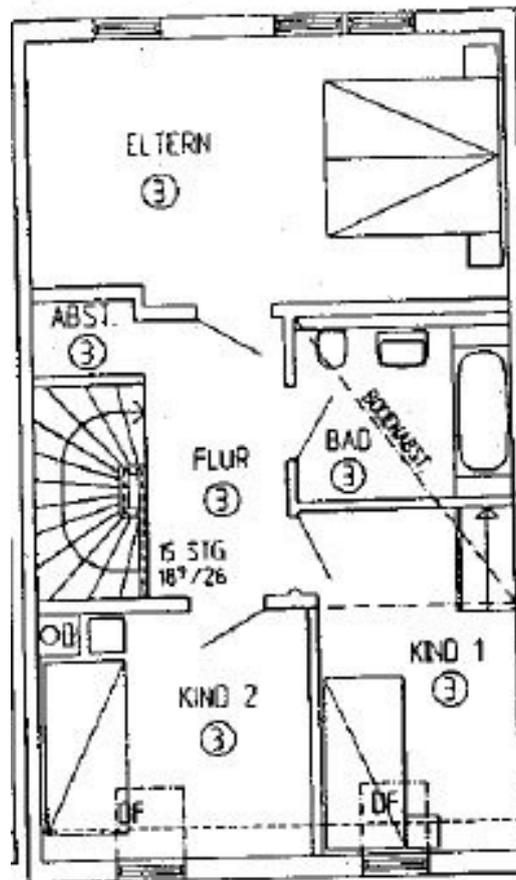
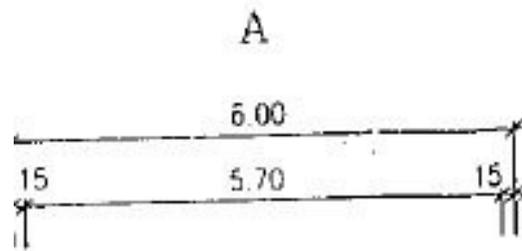
A



3

Grundriss Boden

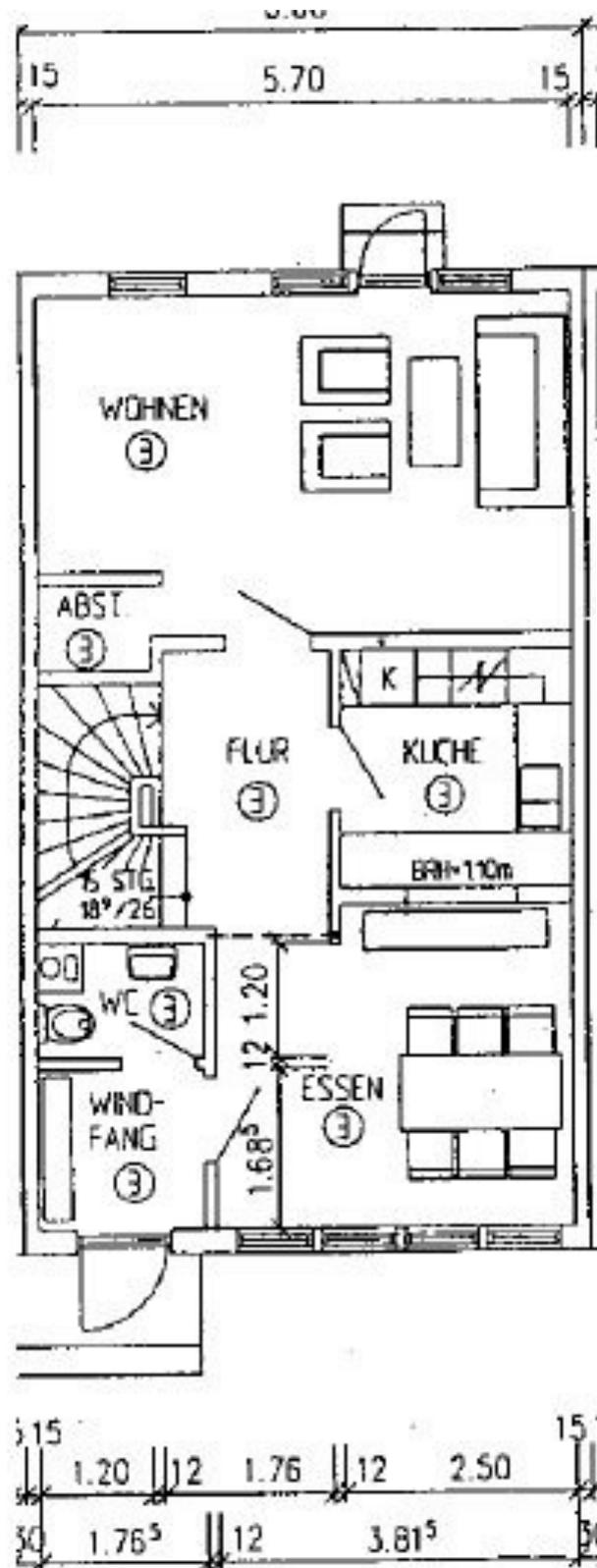
# Exposé - Grundrisse



3

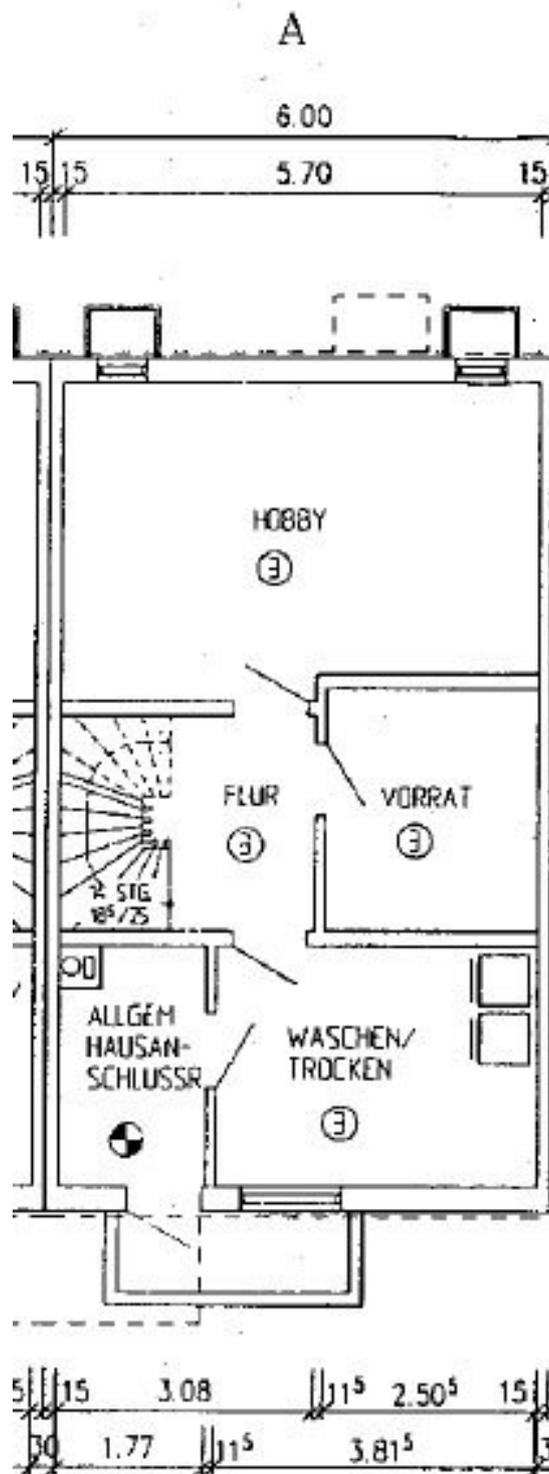
Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Anhänge

1. Aufstellung HG ER

14822 Borkwalde, Selma - Lagerlöf - Ring 41c		Wohnung Nr.:	3
Lage der Wohnung:	Reihenmittelhaus links		
Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	102,84	Zimmer:	5
Grundstück in m <sup>2</sup> :	116,00		
Miteigentumsanteil (MEA) :	1.657,00	10.000 stel	
vermietet seit:	01.11.2021	gekündigt zum:	xx
Ausstattung:	Mietergarten, Carport		
Kaufpreis:	<b>300.000,00 €</b>	provisionsfrei	
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.917,15 €	bei Neuvermietung	
Jahreskaltmiete:	13.200,00 €	14.400,00 €	
Renditefaktor:	22,73 €	20,83 €	
Kaltmiete/ m <sup>2</sup> :	10,70 €	11,67 €	
Aufstellung der monatlichen Einnahmen - Ausgaben			
Einnahmen Warmmiete:		1.400,00 €	1.550,00 €
davon aus :	Kaltmiete:	1.100,00 €	1.200,00 €
	Stellplatzmiete:	0,00 €	50,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		300,00 €	300,00 €
Wohngeldvorschuss	monatliches Hausgeld:	-379,33 €	-379,33 €
	Hausgeld	-354,33 €	-354,33 €
davon Zuführung zur Erhaltungsrücklage:		-25,00 €	-25,00 €
Überschuss gesamt:		1.020,67 €	1.170,67 €
Erhaltungsrücklage der WEG			
Gesamtrücklage der WEG:	31.12.2022	9.514,75 €	
Anteil der Wohnung an der Erhaltungsrücklage:	31.12.2022	1.576,59 €	
Name der WEG:	Selma -Lagerlöf-Ring 41 a-d	Häuser:	1
WEG Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	Einheiten:	4
Mieterwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH		