

## Reihenhaus vermietet, \*\* Attraktive Kapitalanlage \*\* bei Berlin

Sehr familienfreundliche Wohngegend

Hainbuchenweg 8 , 16567 Mülenbecker Land • 385.000 • Wohnfläche: 132 m<sup>2</sup> • Nutzfläche:  
202,4 m<sup>2</sup> • Grundstück: 152 m<sup>2</sup> • Typ: Kapitalanlage (vermietet)



### Wirtschaftliche Daten

Kaufpreis	385.000 €
Provision	keine Provision

### Miet- & Kennzahlen

Kaltmiete (IST)	1205
Mietbeginn	2009
Mietvertrag	unbefristet
Jahresnettokaltmiete (IST)	14.460 €
Bruttorendite (ca.)	3,76 %
Faktor (ca.)	26,6

### Objektübersicht

<b>Wohnfläche</b>	132 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	202,4 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	152 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5
<b>Baujahr</b>	1995
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Stellplatz</b>	Ja
<b>Verfügbarkeit</b>	vermietet

### Kurzbeschreibung

#### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie ein Gäste-WC, den großzügigen Wohn-/Essbereich, der mit seinem offenen Charakter und dem direkten Zugang zum Garten für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Die Küche ist funktional und bietet genügend Platz.

#### Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die für die Familie ausreichend Platz bieten. Das große, tagesbelichtete Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet

#### Keller:

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit, den Keller für individuelle Zwecke zu nutzen, wie etwa ein Heimkino, ein Hobbyraum oder ein Arbeitsbereich. Der Keller ist beheizt und hat Lüftungsfenster.

#### Dachgeschoss:

Das großzügige Dachgeschoß ist ausgebaut und beheizt. Es bietet zusätzlichen Platz für zahllose Nutzungsoptionen, wie Büro, Hobbyraum, Gästezimmer, Studio oder Schlafzimmer.

- Garten: Nordwest-Ausrichtung, angelegte Terrasse mit Überdachung
- Carport und Stellplatz: Direkt am Haus gelegen

Die Gesamt Nutzfläche des Hauses beträgt ca. 202,4 m<sup>2</sup>

Das Grundstück hat Fläche von ca. 152 m<sup>2</sup>

Das Haus ist derzeit noch vermietet. Die Jahresnettomiete beträgt 14.460,00 €

Das Reihenhaus ist ein interessantes Objekt für Kapitalanleger, sowie für Eigennutzer bei Beachtung der gesetzlichen Regelungen.

## **Ausstattung**

- Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Einbauküche
- Gäste WC
- Terasse
- Garten
- Keller
- Carport

## Grundriss

Kein Grundriss-Bild gewählt.

## Bilder



## Lage

Berlin – Mühlenbecker Land – Schönfließ – Frohe Aue -

Das Haus befindet sich im familienfreundlichen Ortsteil Frohe Aue, in der Gemeinde Mühlenbecker Land, im nördlichen Berliner Umland. Diese ruhige, naturnahe Lage kombiniert eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt. Der Ort ist besonders für Familien geeignet, die einen sicheren, grünen Rückzugsort suchen und gleichzeitig alle Vorteile einer guten Infrastruktur nutzen möchten. In unmittelbarer Nähe finden sich alle wichtigen sozialen und alltäglichen Einrichtungen, die für das Leben einer Familie erforderlich sind.

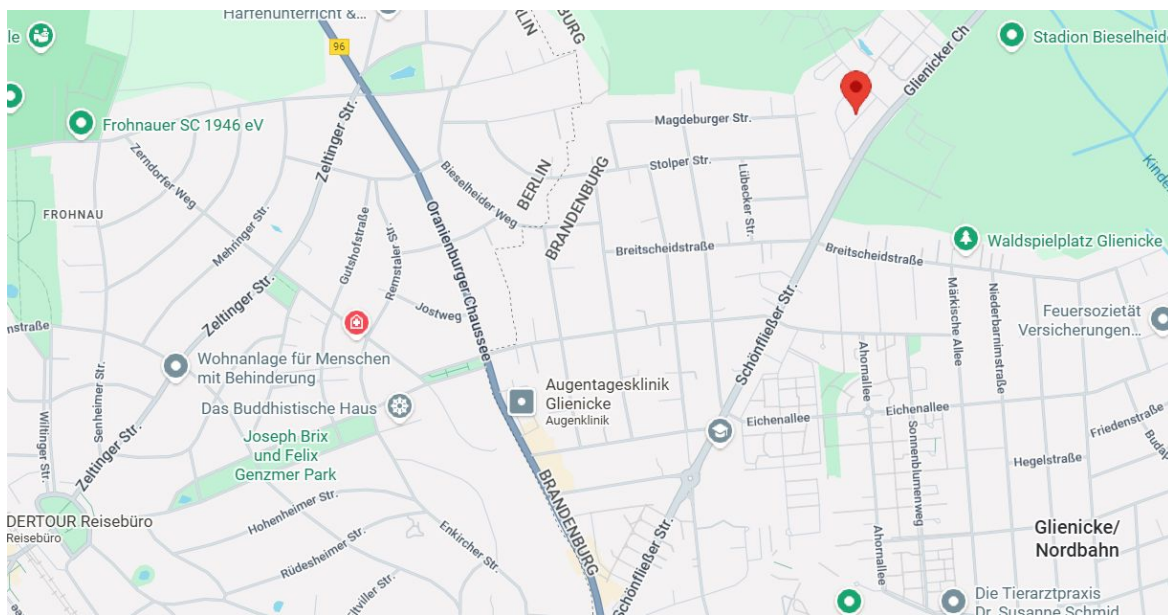
Verkehrsverbindungen mit dem Auto:

A111, A10, B96, B96a

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus 809 zu den S-Bahnstationen Berlin-Hermsdorf (S1), Hennigsdorf (S25 und Regionalverkehr), Bergfelde (S8) und Hohen Neuendorf (S1, S8).

Bus 806 zu den S-Bahnstationen Berlin-Hermsdorf (S1) und Mühlenbeck-Mönchmühle (S8).



## Sonstiges & Hinweise

Besichtigung nur nach Terminvereinbarung.