Lipinsky Immobilien
Inh. Thomas Lipinsky
Holzmarktstraße 15 - 14641 Nauen - Tel.: 03321 - 747 03 48 / 0173 - 810 63 05 - Fax: 03321 - 747 03 47
Internet: www.Lipinsky-Immobilien.de - E-Mail: postbox@Lipinsky-Immobilien.de

Seltene Investitionschance in der Nauener Altstadt: Denkmal-Projekt mit fertiger Baugenehmigung und zugesagter Förderung!

Mehrfamilienhaus mit Gewerbe / Kauf

1. Eckdaten

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	568
Anschrift:	DE-14641 Nauen Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	210.000,00 EUR
Courtage / Provision:	7,14 % vom Erwerber

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 293,28 m²
Anzahl Wohneinheiten:	2
Anzahl Zimmer:	0
Gewerbefläche:	ca. 67,5 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten:	1
Grundstücksfläche:	ca. 257 m²
vermietbare Fläche:	ca. 360 m²

1.4. Zustandsangaben

Zustandsart:	voll sanierungsbedürftig

1.5. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein

1.6. Verwaltung

denkmalgeschützt:	ja

Exposé

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

1.7. Beschreibung

Willkommen in der historischen Altstadt von Nauen! Projektentwickler, Denkmalschützer und vorausschauende Investoren aufgepasst: Hier bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit, ein charmantes Baudenkmal ohne die üblichen bürokratischen Hürden zu erwerben. Das historische Ensemble – bestehend aus Vorderhaus, Seitengebäude, Hofgebäude und einem gemütlichen Innenhof – steht bereit für seine feinsinnige Wiederbelebung.

Das Beste für Sie: Die zeitintensive und kostenaufwändige Planungsphase ist bereits komplett abgeschlossen. Eine gültige Sanierungsgenehmigung sowie vollständig ausgearbeitete Architekturpläne liegen vor. Zudem hat die Stadt Nauen eine Sanierungsförderung bereits zugesagt! Sie können quasi direkt mit der Umsetzung starten.

Nach der denkmalgerechten Sanierung erstrahlt das Objekt mit einer Bruttogrundfläche von 438 m² in neuem Glanz. Die Planung sieht einen optimalen Mix aus Wohnen und Gewerbe vor, der für eine nachhaltige und krisensichere Rendite sorgt:

• Gewerbeeinheit (EG): 67,50 m² – perfekt für Praxis, Büro oder ein stilvolles Altstadt-Geschäft.

• 2 Wohneinheiten (EG/OG und DG): Zusammen 293,28 m² – großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Wohnungen mit dem unvergleichlichen Flair eines Baudenkmals.

Ein enormer Kostenvorteil: Die Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Gas und Telefon liegen bereits im Gebäude an. Der Innenhof bietet zudem Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten (z. B. als grüne Oase für die Mieter).

FINANZIELLE VORTEILE FÜR DEN KÄUFER:

1. Denkmal-AfA: Da es sich um ein eingetragenes Baudenkmal handelt, können Kapitalanleger die Sanierungskosten i.d.R. über 12 Jahre zu 100 % steuerlich absetzen (Eigennutzer über 10 Jahre zu 90 %). Ein massiver Hebel zur Steueroptimierung!

2. Sichere Förderung: Die Sanierungsförderung der Stadt reduziert Ihr finanzielles Risiko und verbessert die Eigenkapitalrendite von Tag eins an.

Nutzen Sie diese schlüsselfertige Projektierung.

.

Exposé

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Daten & Fakten im Überblick

Objektart Eingetragenes Baudenkmal (Mehrfamilienhaus)

Lage Altstadt 14641 Nauen

Grundstücksfläche 257 m²

Gesamte Mietfläche 360,78 m²

davon Wohnen (2 WE) 293,28 m²

davon Gewerbe (1 GE) 67,50 m²

Bruttogrundfläche (BGF) 438 m²

Status Sanierungsgenehmigung & Architekturpläne komplett vorhanden

Highlights Sanierungsförderung der Stadt Nauen zugesagt

Erschließung Wasser, Abwasser, Telefon, Gas liegen bereits im Haus

Für hochwertig sanierte Denkmalobjekte in Nauen lassen sich solide Mieten erzielen. Da es sich um Erstbezug nach Kernsanierung handelt, kann man mit marktüblichen Werten rechnen.

- Wohnflächen (2 WE): 293,28 m² × 11,50 €/m² = 3.372,72 € / Monat
- Gewerbefläche (1 GE): 67,50 m² × 13,50 €/m² = 911,25 € / Monat
- Monatliche Gesamteinnahmen (kalt): 4.283,97 €
- Jährliche Gesamteinnahmen (Soll-Miete): 51.407,64 €

Wirtschaftlichkeit & Steuer-Highlight:

Dieses Sanierungsobjekt bietet nicht nur eine nachhaltige Mietrendite im krisensicheren Berliner Speckgürtel, sondern ist ein echtes Steuerwunder. Dank des Status als eingetragenes Baudenkmal profitiert der Käufer von der begehrten Denkmal-AfA gemäß § 7i / 10f EStG. Ein Großteil der Sanierungskosten kann direkt steuermindernd geltend gemacht werden.

Bei einer prognostizierten Soll-Miete von ca. 11,50 €/m² (Wohnen) und 13,50 €/m² (Gewerbe) erzielen Sie nach Sanierung eine verlässliche Jahres-Kaltmiete von ca. 51.400,– €. Zusammen mit der bereits zugesagten städtischen Förderung bietet dieses Projekt eine perfekt kalkulierbare und hochrentable Investitionsbasis.

Exposé

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

1.8. Lage

LAGEBESCHREIBUNG:

Das 257 m² große Grundstück besticht durch seine lebendige, urbane Mikrolage in der Nauener Altstadt. Die Vorderseite des Hauses orientiert sich an einer gut frequentierten Verkehrsstraße. Die Rückseite grenzt an einen charmanten öffentlichen Platz, der gelegentlich als Veranstaltungsort das städtische Leben bereichert. Ein schmaler, idyllischer Fußweg verbindet die Straße und den Platz direkt an der Hausseite. Hier verschmelzen historische Kulisse und hervorragende Erreichbarkeit zu einer perfekten Symbiose.

1.9. Provision

7,14 % vom tatsächlichen Kaufpreis inkl. MwSt.

zahlbar und fällig vom Käufer bei Beurkundung des Kaufvertrages.

- Die Kaufnebenkosten trägt der Käufer. (Notarkosten, Grunderwerbsteuer,...)
-

1.10. Weiteres

Alle gemachten Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen der Eigentümer, Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen.

Da dieses Gebäude unter Denkmalschutz steht, muss kein Energieausweis vorgelegt werden.

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Exposé

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

2. Fotogalerie

Exposé

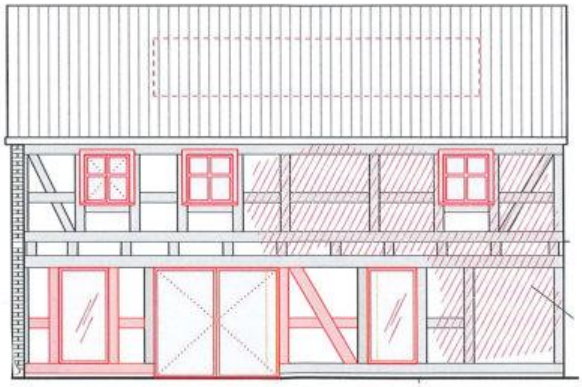
Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informmationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Exposé

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informmationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Geplante Vorderansicht

Geplante Seitenansicht



Geplante Rückansicht

Exposé

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informmationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Vision

Vision

Exposé 568

Rundgang durch das gesamte Gebäude.

Exposé

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informmationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

3. Anbieter

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Lipinsky Immobilien Inh. Thomas Lipinsky
Anschrift:	Holzmarktstraße 15 DE-14641 Nauen Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Gewerbeamt Nauen (FB Ordnung & Sicherheit, Stadt Nauen, Rathausplatz 1, 14641 Nauen, Tel.: 03321 - 408-0)
Gewerbeerlaubnis nach §34c:	Lipinsky Immobilien Inhaber Thomas Lipinsky Zulassung nach § 34c GewO beim Gewerbeamt Nauen (FB Ordnung & Sicherheit, Stadt Nauen, Rathausplatz 1, 14641 Nauen, Tel.: 03321 - 408-0) Steuernummer: 051/245/01654 Thomas Lipinsky Holzmarktstr. 15 14641 Nauen Tel.: 03321 / 747 03 48 Fax: 03321 / 747 03 47 E-Mail: postbox@Lipinsky-Immobilien.de
Website:	https://www.nauen.Immobilien

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Thomas Lipinsky
Telefon:	03321 - 7 47 03 48
Mobil:	0173 - 810 63 05
Fax:	03321 - 747 03 47
E-Mail:	postbox@Lipinsky-Immobilien.de

Exposé

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Nachweis der angebotenen Objekte durch die Fa. Lipinsky Immobilien gilt als anerkannt, wenn der Empfänger nicht sofort nach Erhalt des entsprechenden Exposés schriftlich nachweist, dass ihm das jeweilige Objekt von anderer Seite schriftlich angeboten wurde. Diese Geschäftsbedingungen und das Gebührenverzeichnis werden sofort Vertragsbestandteil, wenn der Empfänger in deren Kenntnis geschäftliche Beziehungen mit uns aufnimmt, fortführt oder unsere Leistungen in Anspruch nimmt und es zu einem Miet-/Pacht-/Kaufvertrags- abschluss kommt. Der Empfänger geht mit der Annahme unseres Angebotes einen Maklervertrag mit uns ein. Dies ist besonders der Fall, wenn der Käufer/Mieter/Pächter von unserem Angebot Gebrauch macht, z.B. durch Kontaktaufnahme mit dem Verkäufer/Vermieter.

2. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer, Auslassungen, Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

3. Die in den Angeboten der Fa. Lipinsky Immobilien enthaltenen Angaben basieren auf den der Fa. Lipinsky Immobilien erteilten Informationen. Alle zum Baurecht enthaltenen Angaben beruhen auf mündlichen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden. Die Fa. Lipinsky Immobilien ist bemüht, über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann aber nicht übernommen werden.

4. Entgeltliche Tätigkeit, auch für den anderen Teil, ist ausdrücklich gestattet.

5. Kommt mit dem Empfänger ein anderes Geschäft (z. B. Kauf, Miete oder Pacht) zustande, so ist sofern das Angebot keine Angaben dazu enthält hierfür die hier aufgeführte Provision zu zahlen.

Vermietung: Private Wohnungen / Häuser / Grundstücke etc. 2,38 Monatsmieten inkl. (19%) MwSt.

Gewerbliche Geschäfts- und Büroräume / Grundstücke 3,57 Monatsmieten inkl. (19%) MwSt.

Verkauf: Eigentumswohnungen/Einfamilienhäuser 3,57% des tatsächlichen Gesamtkaufpreises inkl. (19%) MwSt.

Grundstücke 7,14% des tatsächlichen Gesamtkaufpreises inkl. (19%) MwSt.

Kaufpreise bis 42.000,- € = 3.500 € Bearbeitungspauschale inkl. (19%) MwSt.

(Hiervon abweichende Provisionen müssen schriftlich vereinbart werden.)

Die Fa. Lipinsky Immobilien nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer/Vermieter in Empfang.

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Kauf- oder Mietvertrag zustande kommt, selbst wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Dies gilt auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen, bzw. der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch Zuschlag bei der Zwangsversteigerung erreicht wird. Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

Aufwendungsersatz: Grundsätzlich fallen für den Auftraggeber keinerlei Kosten gegenüber dem Makler an. Nur für den recht seltenen Fall, dass der Auftraggeber noch während der Laufzeit dieses Vertrages seine Verkaufsabsicht aufgibt oder das Objekt an einen eigenen Interessenten verkauft, hat er dem Makler lediglich die entstandenen Aufwendungen zu ersetzen. Für die Höhe der Aufwendungen wird hiermit einvernehmlich vereinbart: Anstatt die Aufwendungen für Inserate, Internetpräsentation, Exposéerstellung und -Druck, Fotos, Porti, Telefonate, Objektbesichtigungen und Fahrkosten einzeln aufzuführen und abzurechnen, sollen diese pauschal 0,833% inklusive (19%) MwSt. vom Kaufpreis betragen. Diese Kostenpauschale wird mit dem Tage der Auftragsbeendigung fällig.

6. Der Erwerb eines Grundstücks im Wege eines Erbbaurechts steht einem Kauf gleich. Die Provision wird auch fällig, wenn das angebotene Objekt aus der Zwangsversteigerung erworben wird.

7. Auch für frei telefonisch (mündlich) bekannt gegebene Objekte entsteht ein Maklervertrag mit Provisionspflicht.

8. Sämtliche Angebote und Mitteilungen sind nur für Selbstinteressenten bestimmt und streng vertraulich zu behandeln, sie dürfen ohne Erlaubnis der Fa. Lipinsky Immobilien weder im Original noch inhaltlich an Dritte weitergegeben werden. Der Empfänger eines Angebotes haftet der Fa. Lipinsky Immobilien gegenüber für alle Schäden, die durch Zuwiderhandlungen entstehen.

9. Wird ein nachgewiesenes oder vermitteltes Objekt zunächst gemietet oder gepachtet und innerhalb von fünf Jahren danach gekauft, so ist hierfür die vereinbarte Käuferprovision abzüglich der für den ersten Vertrag gezahlten Provision fällig.

10. Bei notariellem Vertragsabschluß ist die Fa. Lipinsky Immobilien hinzuzuziehen.

11. Die Provision wird fällig und zahlbar bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder anderer Verträge (z. B. Miete oder Pacht). Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von zwei v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch sechs v. H. zu zahlen, es sei denn, es wird eine höhere oder geringere Zinsbelastung nachgewiesen.

12. Wird ein nachgewiesener oder vermittelter Vertrag rückgängig gemacht oder gekündigt, wird der Provisionsanspruch hiervon nicht berührt.

13. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch die Fa. Lipinsky Immobilien.

14. Die Fa. Lipinsky Immobilien haftet in keiner Weise für die Finanzierung der nachgewiesenen Objekte.

15. Sollte eine dieser Geschäftsbedingungen auf Grund von Rechtsvorschriften ungültig sein oder werden, so werden alle übrigen davon nicht berührt. An ihre Stelle treten die in den Rechtsvorschriften bestimmten. Dies gilt entsprechend auch für besondere Vertragsabreden.

Exposé

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.
Vielen Dank für Ihr Verständnis.