



**6,35 % Rendite mit bester Anbindung an Berlin!**

**Kaltenhausener Straße 13 A - C, 14913 Jüterbog / Kloster Zinna**

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |
| <b>Kaufpreis</b>                                                                    | <b>Zimmer</b>                                                                       | <b>Etagen</b>                                                                       | <b>Wohnfläche</b>                                                                    | <b>Grundstück</b>                                                                     |
| 825.000,00 €                                                                        | 36                                                                                  | 2                                                                                   | 692 m²                                                                               | 4.300 m²                                                                              |



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Anlageobjekt Haus

Immobilientyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1975

Kaufpreis: 825.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 29.500,00 € inkl. 19 %

Bezugsfrei ab: sofort!

Grundstücksgroße: 4.300,00 m²

Wohnfläche: 692,00 m²

Preisinformation: Die Jahreskaltmiete inklusive der Garagenmiete beträgt 52.415,40 €.

Etagenanzahl: 2

Zimmer: 36

Bad: Wanne, Fenster

Stellplätze: 28

Miete pro Stellplatz : Garage 35,00 €

Fenster: Kunststoff

Objektzustand: modernisiert

Vermietet : Ja

Mieteinnahme Ist: 52.415,40 €

Mieteinnahme Soll: 52.415,40 €

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarf

Endenergiebedarf: 186.94 kWh/(m²\*a)

Energieeffizienzklasse: F

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Verkauft werden die beiden Grundstücke in der Gemarkung Kloster Zinna:

1. Bebautes Grundstück Flur 3 Flurstück 155
2. Unbebautes Grundstück Flur 3 Flurstück 287

Kaufpreisinformationen:

Der qm Preis für die voll vermietete Wohnfläche beträgt: 1.192 € (in Bezug auf den Kaufpreis inklusive der beiden Grundstücke).

Durch eine Neuvermietung im Mai 2024 hat sich die Jahresmiete aktuell um fast 2.000,00€ erhöht.

Die Kaltmiete beträgt somit aktuell: 52.415,40 € p.a.

Enthalten in der Miete sind die 8 Garagen für z.Z.: 4.367,95 € p.a.

Der aktuelle Eigentümer hat die Immobilie in 2010 erworben und bis dato nach und nach saniert sowie modernisiert.

Seit 2022 wird das Objekt von einer in Luckenwalde ansässigen Hausverwaltung betreut, mit denen wir bisher ausschließlich sehr gute Erfahrungen gemacht haben. Es war in der kompletten Zeit durchgehend vermietet und es fand nahezu keine Fluktuation statt. In den vergangenen 12 Jahren fanden lediglich acht Mieterwechsel statt.

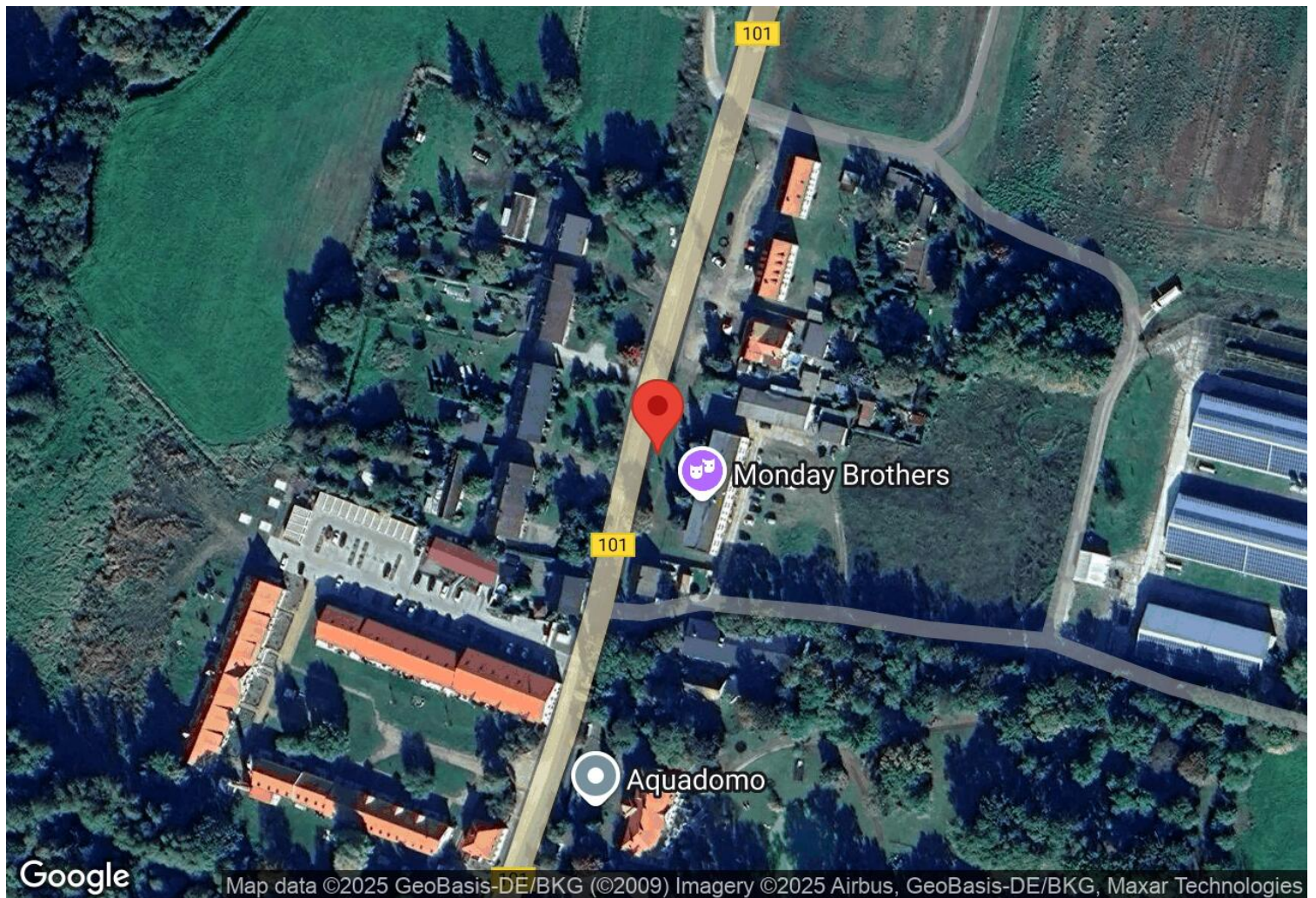
Das Objekt besteht aus drei Hausaufgängen über jeweils zwei Etagen mit jeweils vier Wohnungen a ca. 58 qm mit jeweils 2,5 Zimmern.

Unser Fazit:  
Rechteckig-Praktisch-Renditesicher!

## OBJEKTDDETAILS

Übersicht der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

- 1998: Bäder + Küchenspiegel gefliest, Bäder mit Sanitäröbekten ausgestattet, neue Kunststoffenster eingebaut sowie Elektroleitungen in Bädern und Küchen mit Kupfer erneuert
- 2011: Dach neu mit Alligatorhaut und Entwässerung
- 2013 : Fassade mit 100er Dämmung
- 2014: Keller- und Treppenhausfenster erneuert
- 2015: Treppenhäuser saniert Zufahrt und Parkplätze vor dem Haus mit Asphalt erstellt
- 2016: eingezäunte Müllsammelstelle errichtet und neuer Hauswasseranschluss erstellt
- 2019: Gasbrenneranlage am Kessel und Wärmemischer neu installiert
- 2021: Warmwasserspeicher ersetzt



### Kaltenhausener Straße 13 A - C, 14913 Jüterbog / Kloster Zinna

Das Dorf Kloster Zinna ist eines der sieben Ortsteile der Stadt Jüterbog. Es liegt im Südwesten Brandenburgs und ist Teil des Landkreises Teltow-Fläming. Der Erzbischof von Magdeburg Wichmann gründete 1170 im Ortsgebiet ein Kloster. Damals wurde es noch "Cenna" genannt, da das Gebiet von Slawen besiedelt war. Im Jahr 1764 gründete Friedrich II. eine Weberkolonie. Zu seinen Ehren steht noch heute ein Denkmal auf dem Marktplatz. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde Kloster Zinna das Stadtrecht abgenommen. Aber ab 1992 gehörte es zum Amt Jüterbog und 1997 wurde es offiziell ein Ortsteil Jüterbogs. Heute hat Kloster Zinna 1160 Einwohner und hat neben dem Webermuseum noch das ehemalige Zisterzienserkloster zu bieten. Auch gibt es einen direkten Anschluss zur Fläming-Skate-Strecke die auf 175 km durch ganz Teltow-Fläming geht.

Die Strecke ist ideal für einen Ausflug auf Skatern, Skateboards oder Fahrrädern. Über die B101 kommt man 5 Minuten in die Kleinstadt Jüterbog. Hier befindet sich passend zur Fläming-Skate die Skate-Arena. Sportbegeisterte können unter anderem die Motocross-Strecke oder den Sportplatz "Am Rohrteich" für sich entdecken. Wenn man die B101 in die andere Richtung fährt kommt man innerhalb einer Stunde nach Berlin. Wer in seiner Freizeit mehr Abwechslung braucht findet im 8 km entfernten Luckenwalde ein Kino, ein Freibad, eine Therapie, einen Tierpark, Museen, eine Bibliothek und ein Theater. Von den Bahnhöfen in Jüterbog und Luckenwalde gibt es direkte Verbindungen mit der Linie RE 3 nach Berlin, Halle und Stralsund. Auch die Landeshauptstadt Potsdam mit Schloss Sanssouci ist nur 45 Minuten erreichbar.

## SONSTIGES

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und den gemeinsamen Besichtigungstermin.

GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.  
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

Tim Grebe

**Platz für Ihre Notizen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**

Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

## KONTAKT



## GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT  
Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017