



**Nur für Immobilien-Profis: Wohn- und Geschäftshaus mit  
Denkmalschutz in Jüterbog**

**Pferdestraße 52, 14913 Jüterbog**

				
<b>Kaufpreis</b> 695.000,00 €	<b>Zimmer</b> 25	<b>Etagen</b> 3	<b>Wohnfläche</b> 1.100 m <sup>2</sup>	<b>Grundstück</b> 1.500 m <sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Wesentlicher Energieträger: GAS

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 198.24 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

# OBJEKTBSCHREIBUNG

Wohn- und Geschäftshaus auf zwei separaten Flurstücken:

Vorderhaus: Flur 1 Flurstück 54/1

Hinterhaus: Flur 1 Flurstück 54/2

Das hier beschriebene Anwesen besteht aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus, die auf zwei voneinander getrennten Flurstücken errichtet wurden. Das Vorderhaus umfasst insgesamt acht voll vermietete Wohneinheiten sowie eine im Erdgeschoss befindliche Fahrschule mit einer Gewerbefläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Wohn- und Geschäftsfläche des Vorderhauses beträgt insgesamt etwa 650 m<sup>2</sup>.

Das Hinterhaus, das derzeit leer steht, bietet eine gewerbliche Nutzfläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Etagen verteilt. Alternativ besteht die Möglichkeit, dieses Gebäude für Wohnzwecke umzunutzen. Besonders gut ist hier die bestehende Erschließung der Geschosse über ein Treppenhaus, einen Erdgeschosszugang sowie die Anbindung über die Außentreppe für das OG darüber. Beide Häuser verfügen über ein eigenes Treppenhaus sowie eine separate Gasheizung.

Darüber hinaus ist das Anwesen von zwei Seiten zugänglich: Zum einen über die Pferdestraße im vorderen Bereich und zum anderen über die Straße "Hinter der Mauer" im hinteren Teil des Grundstücks.

Zum Objekt gehören zwei Garagen, die den Wohnungen im Vorderhaus zugeordnet sind. Im Hinterhaus steht zudem eine große Garage oder kleine Halle zur Verfügung, die vielseitig nutzbar ist.

Zusammenfassend bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus durch die Vermietung des Vorderhauses und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des freien Hinterhauses ein attraktives Potenzial.

Fazit

Die stabile Bevölkerungsentwicklung, die gute infrastrukturelle Anbindung und die Nachfrage nach Wohnraum machen Jüterbog zu einem idealen Standort für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser. Mit der angebotenen Immobilie erhalten Kapitalanleger die Möglichkeit, von den positiven Entwicklungen dieser charmanten Kleinstadt zu profitieren.

# OBJEKTDDETAILS

Mtl. Mieteinnahmen (Ist): 3.422,52 €

Mtl. Mieteinnahmen (Soll): 5.672,52 €

Die Differenz zwischen Ist und Soll wird durch die Annahme geführt, dass die freie Gewerbefläche im jetzigen Zustand für 5,00 € pro qm vermietet werden kann.

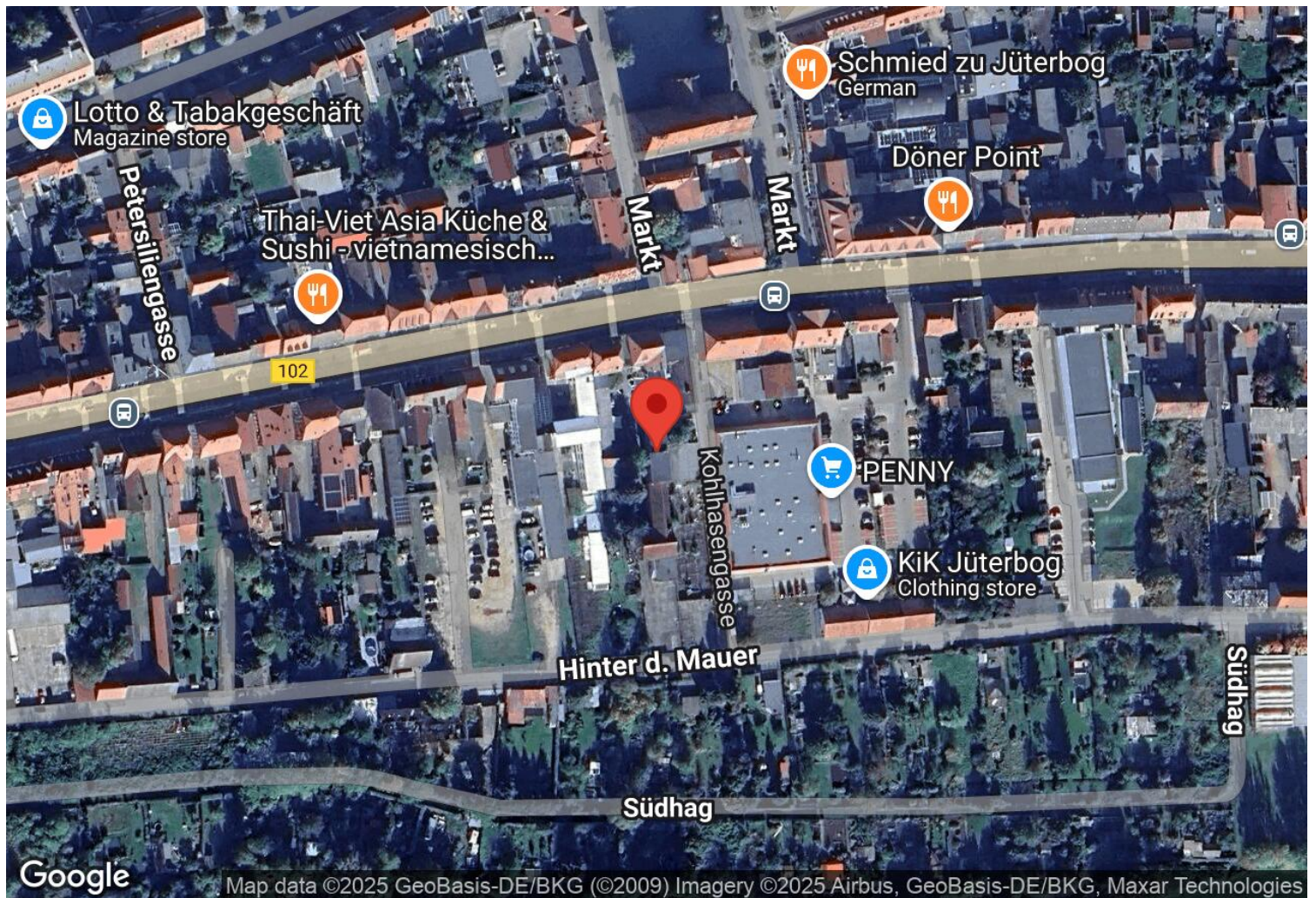
Kaufpreisinformation:

Die Verkaufspreisvorstellung erfolgt auf Grundlage, dass die bestehenden Mieteinnahmen mit Faktor 14 zu bewerten sind, d.h. die Jahresmiete (Ist) in Höhe von 41.070,24 € x 14 = 575.000,00 € (gerundet).

Zum Anderen wurde der freie Gewerbeteil als Rohbau mit gerundet 500,00 € pro qm berücksichtigt.

In diesem Jahr fanden zwei Neuvermietungen statt. In fünf Wohnungen ist eine Mietanpassung sofort möglich.

Eine von den beiden frisch vermieteten Wohnungen wurde dieses Jahr neu saniert. Leider habe ich nicht daran gedacht den Fotografen rechtzeitig vor der Übergabe zu beauftragen und daher können wir nur zwei mit meinem Telefon aufgenommenen Bilder zur Verfügung stellen (Duschbadezimmer und Blick in die Küche).



### Pferdestraße 52, 14913 Jüterbog

Jüterbog, eine historische Stadt im Landkreis Teltow-Fläming in Brandenburg, liegt etwa 60 Kilometer südlich von Berlin. Die Stadt verbindet die Ruhe ländlicher Idylle mit einer günstigen Anbindung an die Hauptstadtregion. Mit etwa 12.700 Einwohnern (Stand 2022) bleibt die Bevölkerung stabil, was die Attraktivität des Wohnungsmarktes unterstreicht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist insbesondere bei Mietwohnungen hoch, da Jüterbog einen überschaubaren, aber beständigen Zuzug verzeichnet und für Pendler Richtung Berlin oder Potsdam interessant ist.

Der lokale Wohnungsmarkt bietet ein ausgewogenes Verhältnis aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Insgesamt gibt es in Jüterbog rund 6.800 Wohnungen, wobei der Bedarf an modernen und zentral gelegenen Wohneinheiten steigt. Mehrfamilienhäuser, insbesondere in zentralen Lagen, sind daher auch für Kapitalanleger attraktiv, da sie stabile Renditen versprechen.

Die historische Altstadt mit ihren restaurierten mittelalterlichen Gebäuden trägt zusätzlich zur Lebensqualität bei. Wirtschaft und Infrastruktur

Jüterbog profitiert von einer soliden Wirtschaftsstruktur, geprägt durch Handwerk, Dienstleistung und Gewerbe. Besonders hervorzuheben sind Unternehmen im Gewerbegebiet „Luckenwalder Berg“, das etwa 400 Arbeitsplätze bietet. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit direkter Nähe zu den Bundesstraßen B101 und B102 sowie Autobahnen wie der A9 und A13.

Zu den größten Arbeitgebern der Region zählen Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Logistik und Verwaltung. Gleichzeitig gibt es eine starke Vernetzung mit der Metropole Berlin, wodurch Berufspendler ideale Bedingungen vorfinden.

Quellen: Stadt Jüterbog, Statistik Brandenburg, Wikipedia, CityPopulation.

# SONSTIGES

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besuch des Wohn- und Geschäftshauses!

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

**Platz für Ihre Notizen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# BILDERGALERIE



Pferdestraße 52 Juterbog



Das Vorderhaus



2 Garage



Zugang freies Gewerbe



Eingangsbereich EG



Bürozimmer 1 EG

# BILDERGALERIE



Bürozimmer 2 EG



Bürozimmer 3 EG



Das Hinterhaus



Kleine Lagerhalle ...



... oder ...



... große Garage

# BILDERGALERIE



2. Lager



Heizung HH



WC Anlagen EG



Zufahrt von hinten



Zugang EG und OG



Treppenhaus Hinterhaus



# BILDERGALERIE



Größter Raum OG



3 Räume in der Art



Zu Whg und Gewerbe OG



Küchenblick 2024



Neu vermietet



EG links HH

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

EG links Hinterhaus



Grebe Immobilien

Wohnungsbeispiel EG links



Grebe Immobilien

Heizung VH



Grebe Immobilien

Treppenhaus Vorderhaus



Grebe Immobilien

Bild 2



Grebe Immobilien

Mieterkeller

# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Andreas Franke**

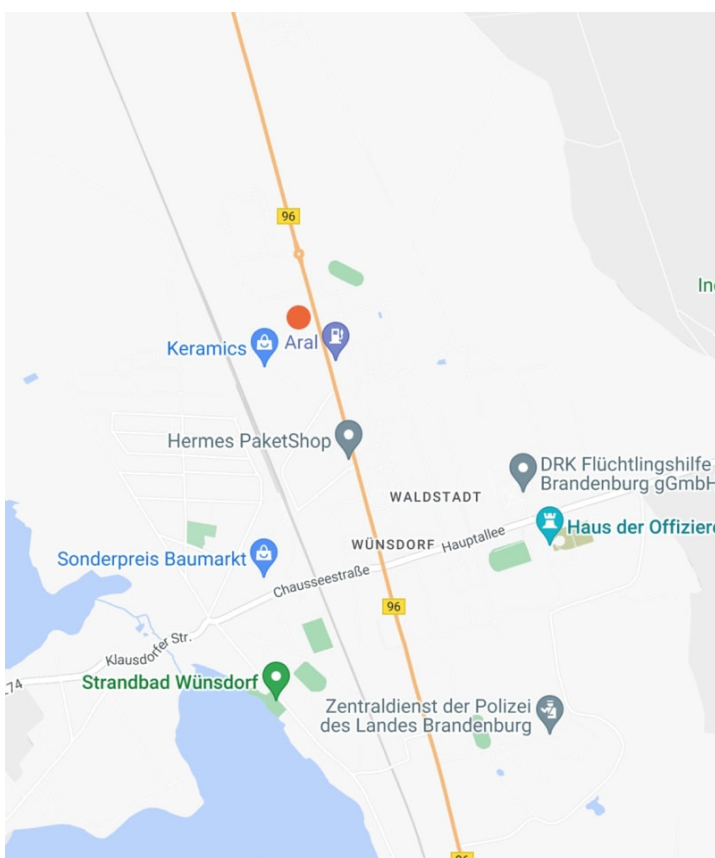
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2620014

[a.franke@grebe-consult.com](mailto:a.franke@grebe-consult.com)

Webseite: <https://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