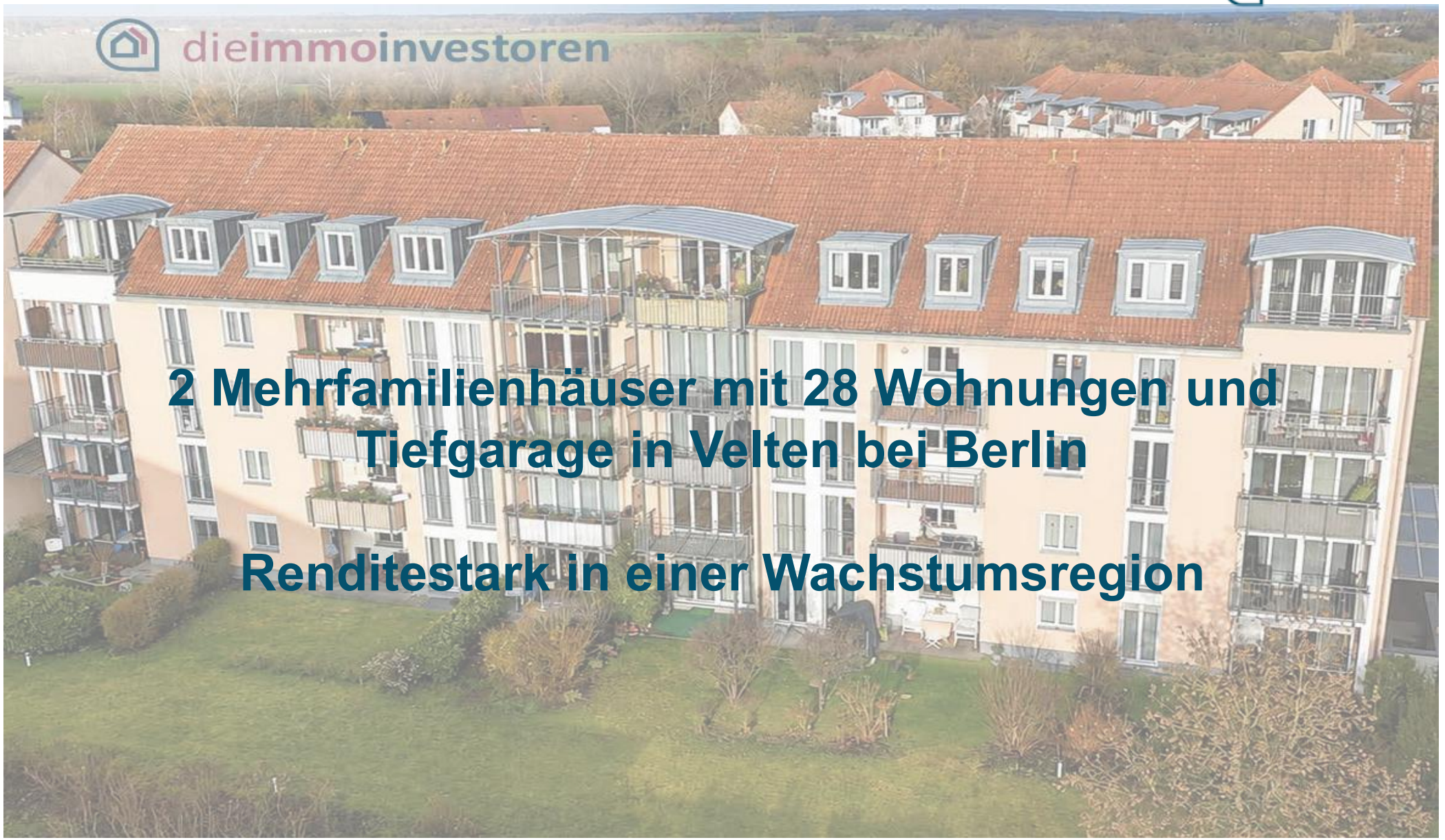


2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen und Tiefgarage in Velten bei Berlin

Renditestark in einer Wachstumsregion

Wer wir sind



Ingo Roth

- GF Immoinvestoren GmbH und diverser Objektgesellschaften
- Gründer und GF Vermieterwelt und Mietercheck.de
- Bankaufmann, Diplomkaufmann
- Seit 15 Jahren in der Immobilienbranche tätig, seit 30 Jahren in der Finanzbranche



Matthias Heißner

- GF Immoinvestoren GmbH und diverser Objektgesellschaften
- Gründer und GF Vermieterwelt und Mietercheck.de
- Bankkaufmann
- Seit 30 Jahren in der Immobilienbranche tätig

Spezialisierung:
Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen, Baujahr 1990 und jünger, Berlin, Leipzig und Berlin sowie Speckgürtel

Wir sind der Experte für
professionelle Immobilien-Investments
in deutsche Wohnimmobilien
ab Baujahr 1990!



Velten vor den Toren von Berlin



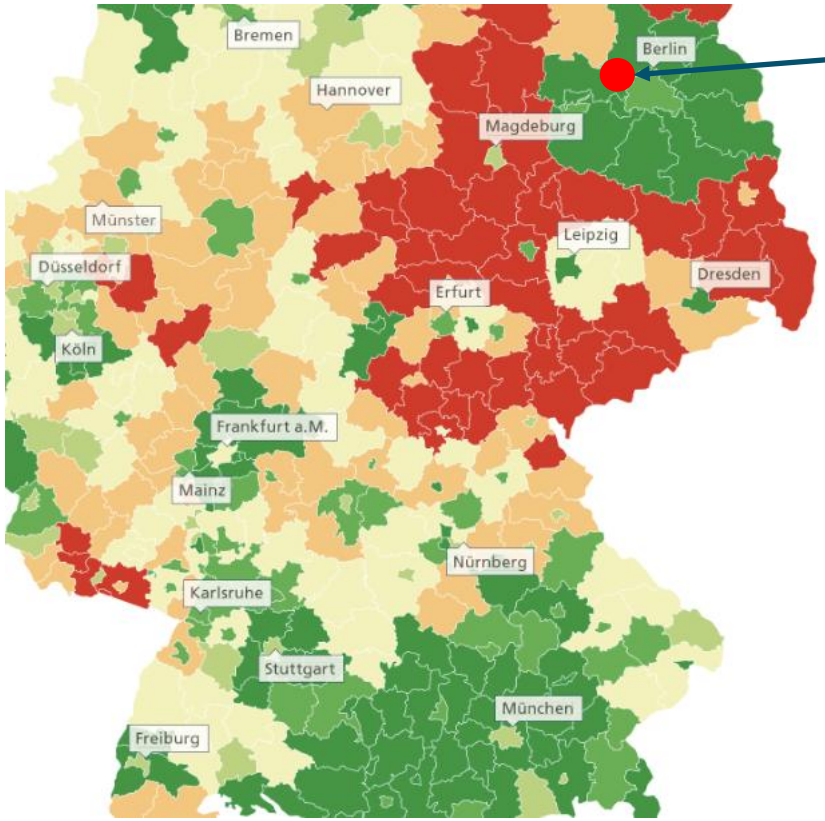
Daten und Fakten zu Velten
Velten liegt vor den Toren von Berlin
Es liegt in Brandenburg (6,5% Grunderwerbssteuer)
Landkreis Oberhavel -> Wachstumsregion
Velten hat ca. 12.700 Einwohner
Der Berliner Norden zählt zu den Zukunftsregionen der Stadt
1 - 4 Dt. Bahn/Siemens Mobility/Alstom/Stadler
7 - 14 Siemens/SAP/Zalando/Amazon/Google/NVIDIA
15 - 21 Charite/Bayer/Pfizer/Biotronik/KH Hennigsdorf
22 - 27 Fraunhofer/Max-Planck/Universitäten

Trendregion – Wachstumsregion – prognostiziertes Preiswachstum

Prognostiziertes inflationsbereinigtes Preiswachstum

2025 bis 2035 pro Jahr in Prozent

Leipzig, Stadt	1,90 %
Barnim, Landkreis	1,49 %
Teltow-Fläming, Landkreis	1,40 %
Dahme-Spreewald, Landkreis	1,38 %
[illegible], Landkreis	1,32 %
Oberhavel, Landkreis	1,31 %
Potsdam-Mittelmark, Landkreis	1,27 %
Segeberg, Landkreis	1,26 %



Velten

Legende
Kaufpreis 2025 bis 2035
Veränderung p.a. (real)

- -1,5 % bis kleiner als 0 %
- 0 % bis kleiner als 0,2 %
- 0,2 % bis kleiner als 0,4 %
- 0,4 % bis kleiner als 0,6 %
- 0,6 % bis kleiner als 0,8 %
- 0,8 % bis kleiner als 2 %

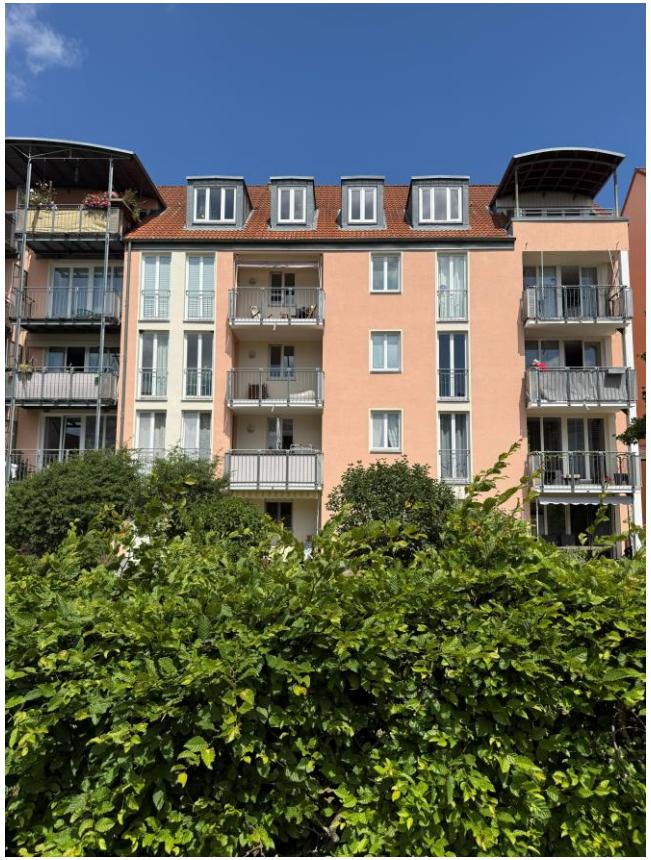
* Quelle ist der Postbank-Wohnatlas 2026

Das Objekt im Überblick



Velten, Hedwigpromenade 3 + 4
28 Wohnungen und 28 Tiefgaragenstellplätze
2- und 3-Zimmer-Whg. auf 5 Etagen
Wohnungen zw. 65 qm und 90 qm
Jede Whg. hat Terrasse m. Garten o. Balkon
Baujahr 1996, modernisiert 2024-2026
Unterkellert -> jede Whg. hat einen Keller
Jedes Haus verfügt über einen Aufzug
Beheizung/Warmwasser über Fernwärme– Effizienz „C“
Renditen zwischen 4,00% und 5,3%

Velten – Hedwigpromenade 3+4







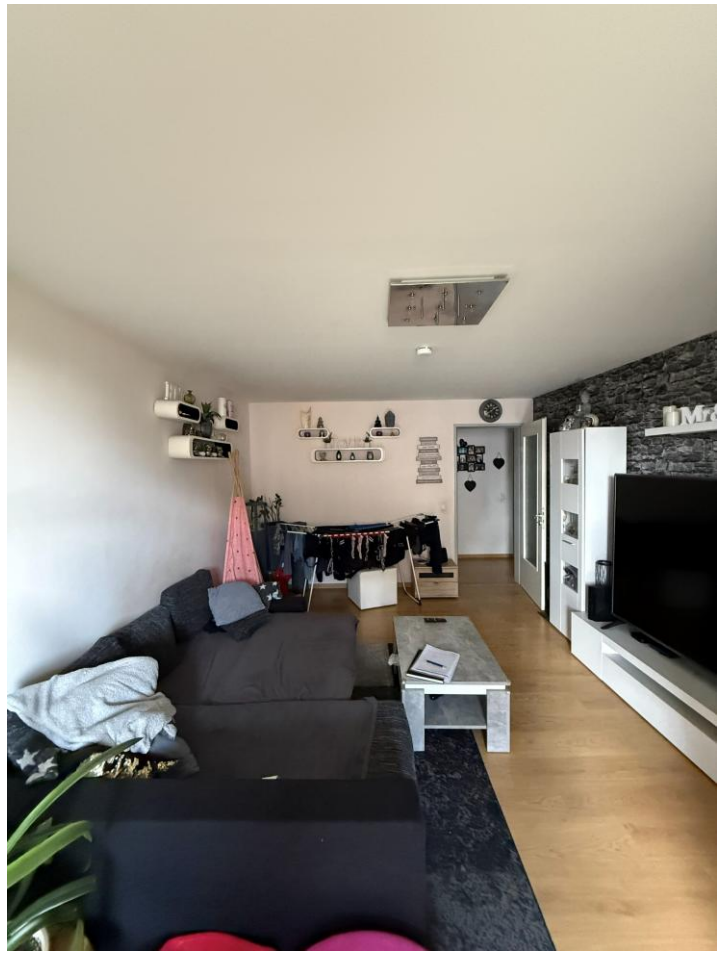
Preis- und Renditegegestaltung

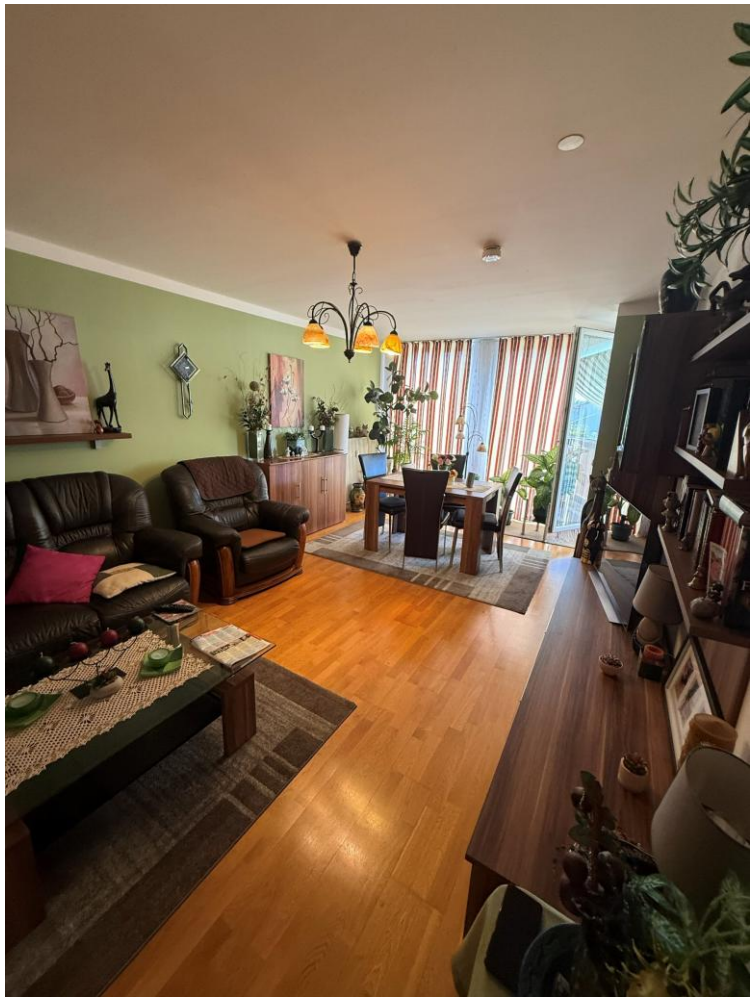
	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3
Zustand	Guter Bestand ohne erkennbaren Renovierungsbedarf	Guter Bestand m. perspektivischem Renovierungsbedarf (Fussböden)	Höherwertige Bestandswohnungen
Kaufpreis	3.000 Euro je qm	3.000 Euro je qm	3.300 Euro je qm
Miete	Bestandsmieten zw. 8 + 10 Euro	Bestandsmieten zw. 8 + 10 Euro	Bestandsmieten zw. 12 + 15 Euro
Rendite	Renditen zw. 4% und 4,5%	Renditen zw. 4% und 4,5%	Renditen zw. 4,4% und 5,3%
Perspektive	Marktmiete 12,50 Euro	Marktmiete 12,50 Euro	
Zielrendite	5,00% perspektivisch auf 6 Jahre	5,00% perspektivisch auf 6 Jahre	
Besonderheit	Ggf. Mietsubvention	Ggf. Mietsubvention + einmaligem Zuschuss von 10.000 Euro	

Beispielwohnung mit 3.000 Euro ohne Reno-Zuschuss

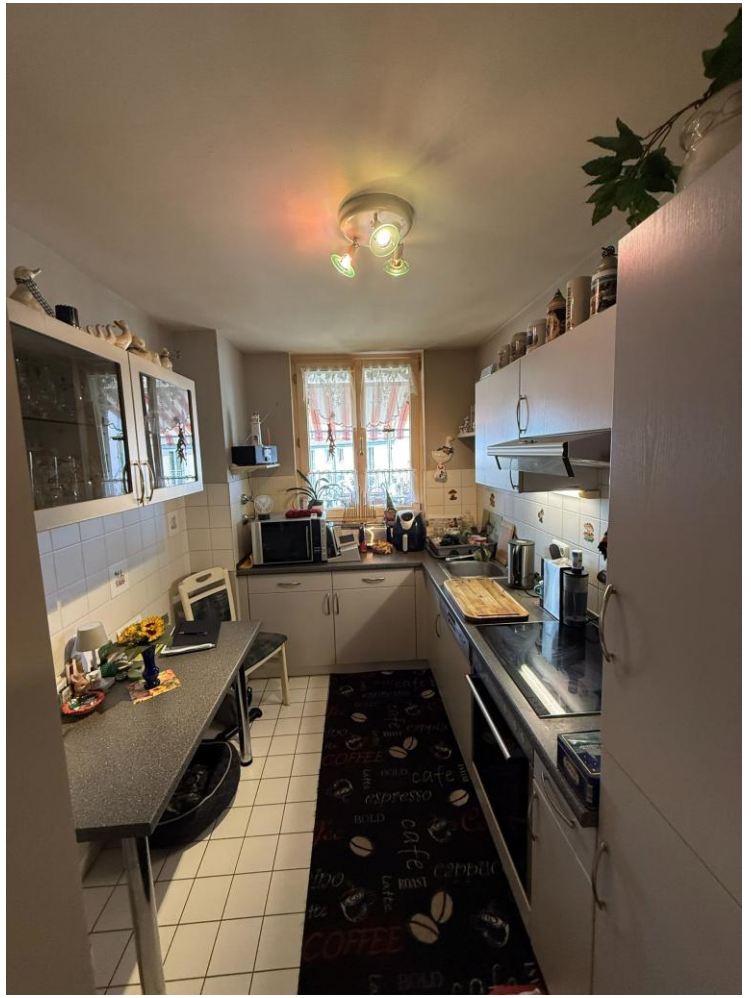






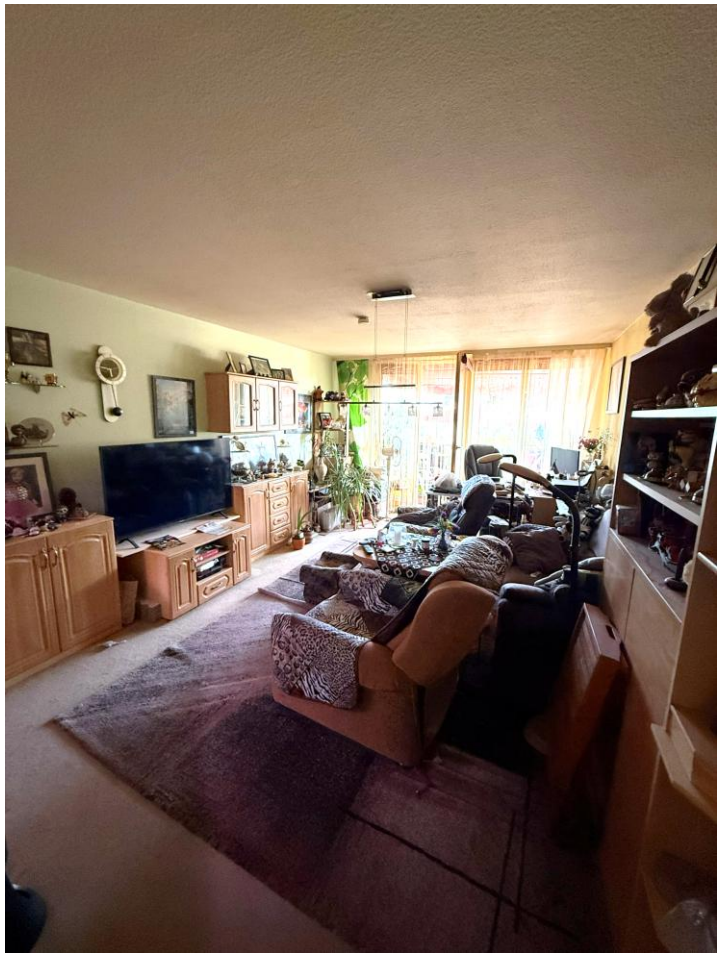


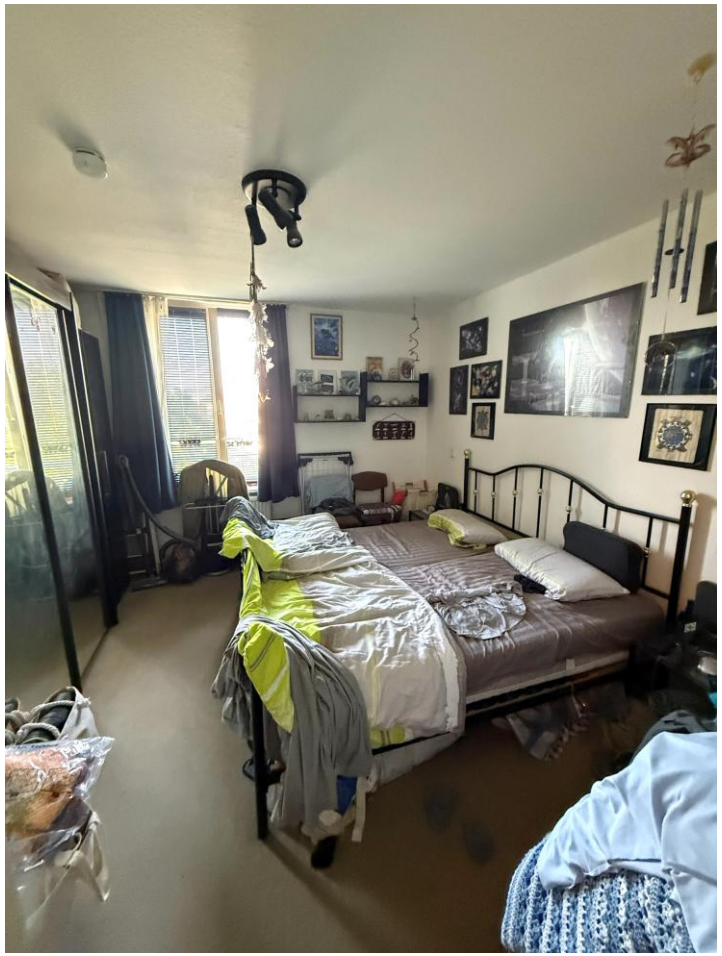




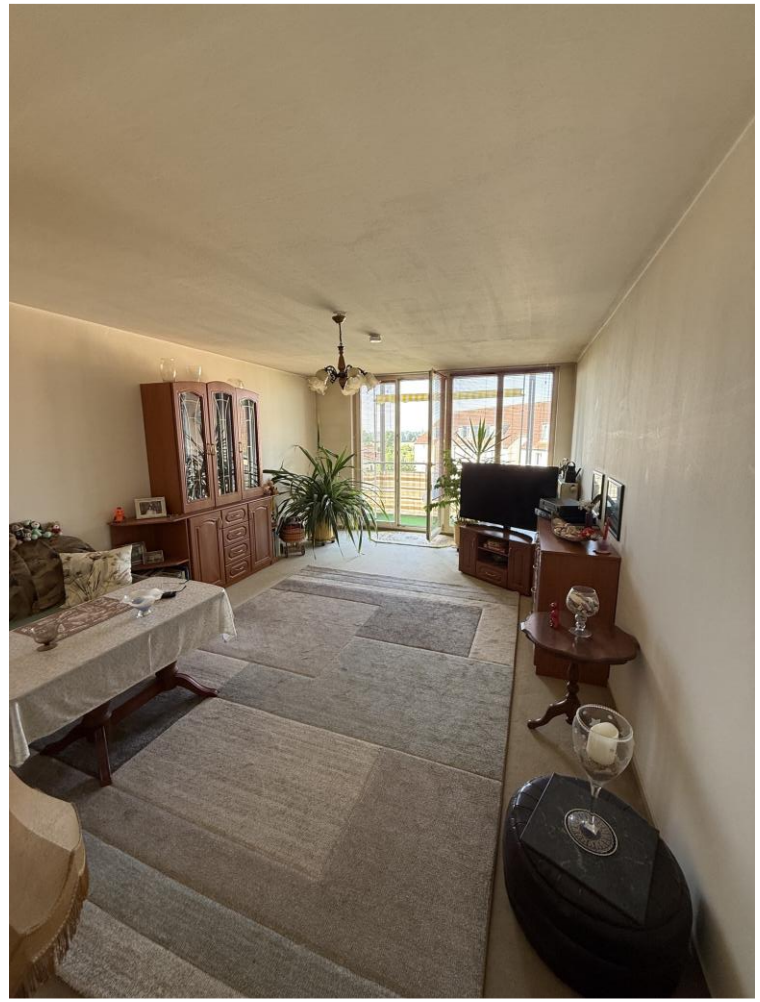
Beispielwohnungen mit 3.000 Euro und Reno-Zuschuss







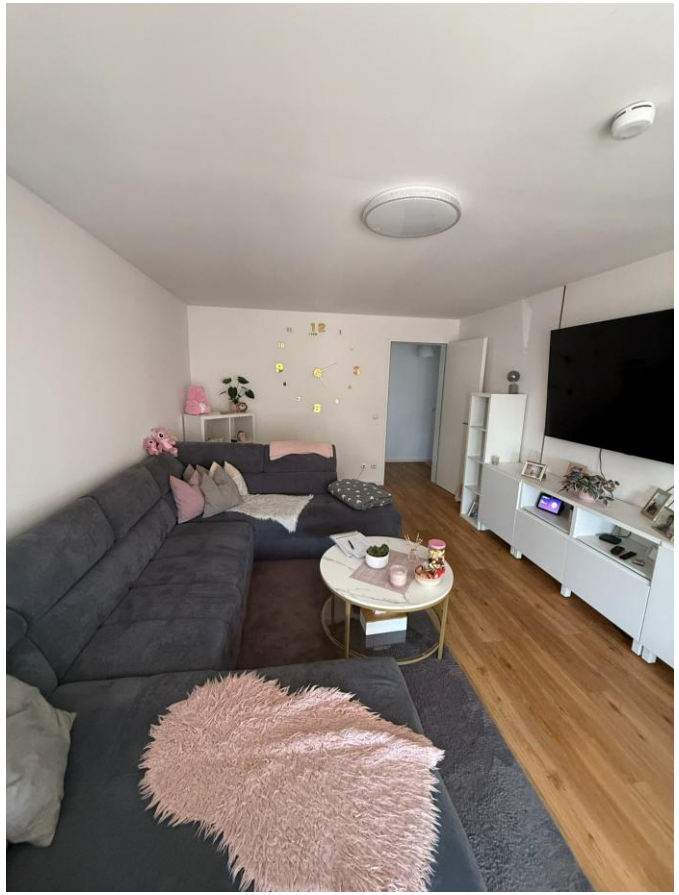






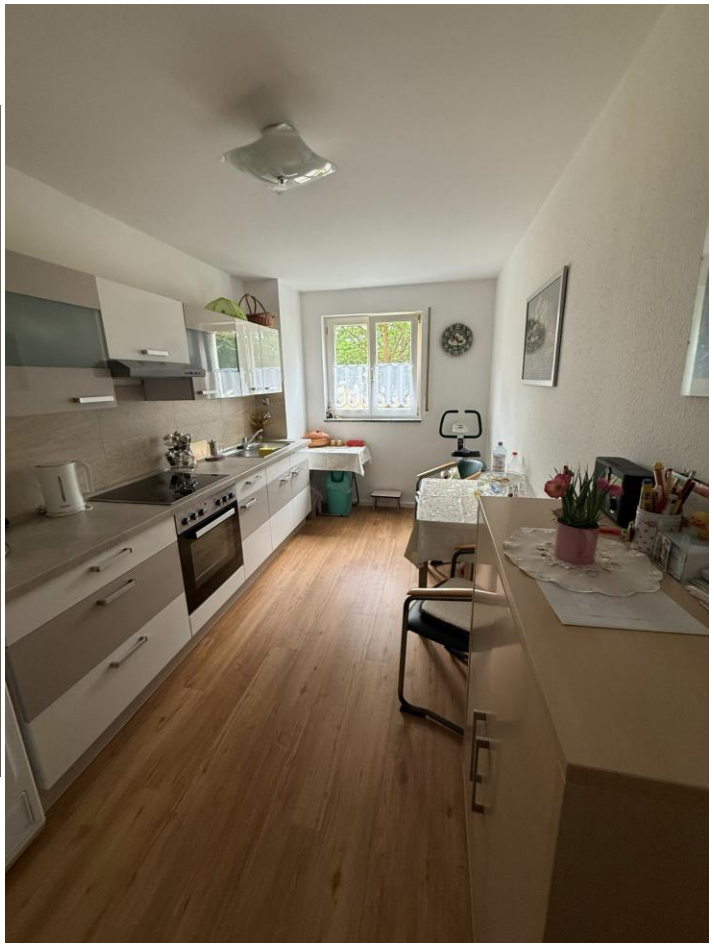
Beispielwohnung mit 3.300 Euro je qm













Mietsubvention und Renovierungskostenzuschuss

Mietsubvention

Die Mietsubvention gleicht für einen Zeitraum von bis zu 36 Monaten die Differenz zwischen der aktuellen Ist-Miete und der für die Kalkulation zugrunde gelegten Miete ganz oder teilweise aus. Sie schafft damit einen finanziellen Puffer für die schrittweise Entwicklung der Bestandsmiete im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Renovierungskostenzuschuss

Der Renovierungskostenzuschuss dient der Unterstützung des Käufers, falls eine Renovierung der Wohnung in Zukunft ansteht. Der Renovierungskostenzuschuss wird als Einmalbetrag nach Kaufpreiszahlung an den Käufer ausbezahlt. Der Zuschuss ist unabhängig davon, wann und in welchem Umfang später tatsächlich renoviert wird.

Für beides erhält der Käufer am Folgetag nach Beurkundung ein Schriftstück mit einer entsprechenden Vereinbarung. Auf Wunsch kann dies aber auch in den Kaufvertrag aufgenommen werden, oder auch vorab an den Kaufinteressenten übersandt werden.

Zustand Häuser - Maßnahmen durch den Verkäufer

Bei beiden Häusern wurde die Fassade in 2024 gestrichen

Fernwärmeversorgung – keine Heizungstausch erforderlich

Streichen der Treppenhäuser inkl. der Aufzugstüren

Behebung der Mängel in den Wohnungen, die bei der Mieterbefragung festgestellt wurden

Einlage von 2.000 Euro je Wohnung (in Summe also 56.000 Euro) in die Rücklage

Des Weiteren wird die Rücklage mit 0,62 Euro je qm und Monat angespart, somit ca. 7.600 Euro p.a. und Haus

Die vorgenannten Maßnahmen werden kaufvertraglich vereinbart

Verwaltungsstruktur – 3 Ebenen

Ebene 1	WEG Hedwigpromenade 3 und 4, wird neu gegründet, Rücklage durch Einzahlung Verkäufer: 56.000 Euro
Ebene 2	WEG Tiefgarage „Tiefgarage 44“, Rücklage ca. 39.000 Euro
Ebene 3	Obergemeinschaft Parkstadt Velten, Rücklage ca. 131.000 Euro

Die WEG-Verwaltung wird durch die Fa. Dr. Giessmann Immobilien GmbH vorgenommen, vertreten durch die Damen Krüger!

Dr. Giessmann verwaltet die komplette Parkstadt Velten!

-> Alle drei Ebenen werden damit in einer Hand verwaltet!!!

Gleichzeitig nimmt Frau Krüger auch die Vermietungen vor Ort vor, wenn dies gewünscht ist.

Die WEG-Verwaltung der Häuser inkl. der TG liegt bei 29,75 Euro je Einheit und Monat, und ist im Hausgeld enthalten.

Auf Wunsch kann die Mietsonderverwaltung ebenfalls übernommen werden; die mtl. Kosten liegen für Wohnung und Stellplatz ebenfalls bei 29,75 Euro je Monat.

Weiteres

Restnutzungsdauergutachten – Herr Beike – Kosten 699 Euro brutto je Gutachten

Unverbindliche Ersteinschätzung: 32 Jahre – Abschreibung ca. 3,1%

Ansprechpartner für Rückfragen:

Ingo Roth – Mobil/Whattsapp: +49 1520 2377000 / Email: ir@die-immoinvestoren.de

Besichtigungen:

- Für alle Wohnungen liegen Bilder/Mieterbefragungen vor – zum Zustand der Wohnanlage/Gemeinschaftsräume gibt es Videos und Bilder
- Vor-Ort Besichtigungen nach Absprache mit Matthias/Ingo oder Verwaltung möglich
- Online-Besichtigungen sind machbar, auch als „Vorab-Besichtigung“
- Denkbar ist auch, den Kunden vor Ort ohne Berater zu begleiten, und auch die Umgebung inkl. Berlin zu zeigen

Finanzierung - Direktkontakte

Volksbank Berlin

Ansprechpartnerin: Silke Melis Email: silke.melis@berliner-volksbank.de

BBBank

Ansprechpartner: Thomas Wolschendorf Email: finanzieren@bbbank.de

Mittelbrandenburgische Sparkasse

Ansprechpartner: Roland Wölk Email: roland.woelk@mbs.de

Bei allen drei Banken liegen bereits die Objektunterlagen vor, das Objekt ist bereits bekannt!

Sollte es dazu weiterer Infos oder Unterlagen bedürfen, auf uns zukommen; und bitte in Emails immer beziehen auf die Gespräche mit Ingo Roth zum Objekt in Velten, Hedwigpromenade 3 und 4.