

Päwesin / Bagow

# Wohnen, Vermieten oder beides: vermietetes Zweifamilienhaus mit ausgebauter Scheune

*Objektnummer: 25165084*



**KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.311 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow**

## Auf einen Blick

|              |                        |                               |   |
|--------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 25165084               | Kaufpreis                     | 250.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 257 m <sup>2</sup> | Haustyp                       | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                      | Modernisierung /<br>Sanierung | 2019  |
| Schlafzimmer | 2                      | Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt  |
| Badezimmer   | 3                      | Bauweise                      | Massiv  |
| Baujahr      | 1970                   | Nutzfläche                    | ca. 11 m <sup>2</sup>   |
|              |                        | Vermietbare Fläche            | ca. 234 m <sup>2</sup>  |
|              |                        | Ausstattung                   | Gäste-WC, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                    |

**Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis                 | Bedarfsausweis              |
|----------------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf               | 161.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.10.2033     | Energie-<br>Effizienzklasse    | F                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1970                        |

Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow

## Die Immobilie



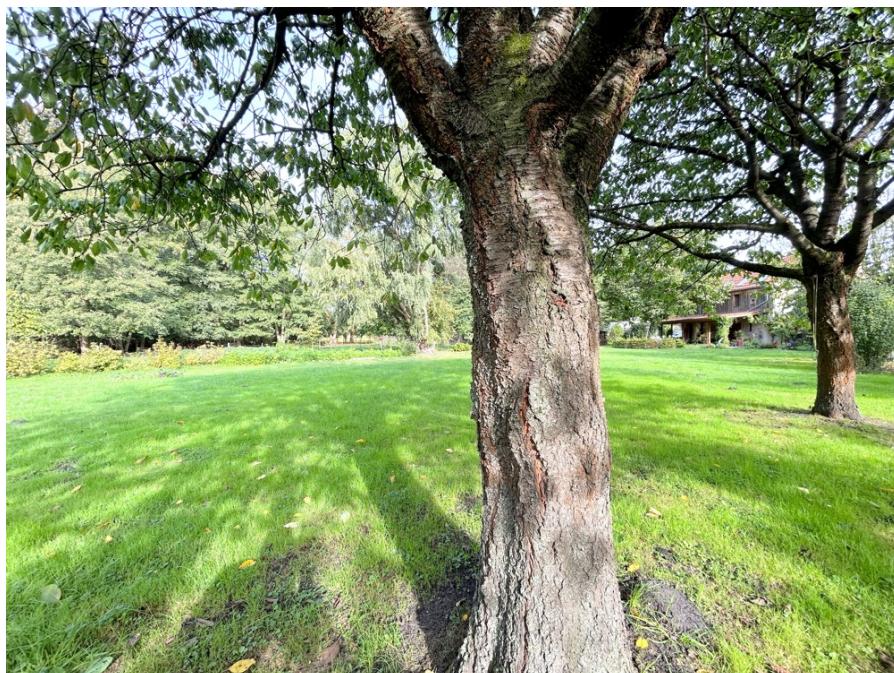
Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow**

## Ein erster Eindruck

Eigennutz oder solide Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive – gepflegtes Zweifamilienhaus mit ausgebauter Scheune

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1970 wurde im Jahr 2010 umfassend modernisiert und befindet sich auf einem ca. 1.311 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage. Das Objekt überzeugt durch eine klare Struktur, getrennte Nutzungseinheiten und stabile Mieteinnahmen – eine Immobilie mit Substanz.

Das Haupthaus umfasst zwei abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit separaten Hauseingängen. Eine der Wohnungen wurde im Zuge der jüngsten Neuvermietung frisch renoviert, was den gepflegten Gesamtzustand unterstreicht und künftigen Instandhaltungsaufwand reduziert. Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit moderner Brennwerttechnik (2019). Die Immobilie wurde dem Baujahr entsprechend instand gehalten.

Ergänzt wird das Angebot durch eine 2016 ausgebauten Scheune, die eine weitere Wohneinheit bietet. Zusätzlich steht dort ein separates Gästezimmer mit eigenem Badezimmer zur Verfügung – funktional, vielseitig nutzbar und klar vom Haupthaus getrennt. An der Scheune befindet sich eine überdachte Terrasse sowie eine Sitzcke mit traumhafter Aussicht.

Der großzügige Garten mit altem Baumbestand, weitläufigen Freiflächen sowie einer gemeinschaftlich genutzten Grünfläche schafft eine hohe Aufenthaltsqualität. Natur pur auf ca. 1.311 m<sup>2</sup>. Zwei Geräteschuppen sorgen für zusätzlichen Stauraum. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Sammelgrube.

Alle Wohneinheiten sind momentan vermietet. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 1.460 € netto-kalt pro Monat, entsprechend ca. 17.520 € netto-kalt pro Jahr. Eine stabile Ausgangsbasis mit Perspektive – sowohl für langfristige Kapitalanleger als auch für Käufer mit Weitblick. Durch gezielte Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen besteht weiteres Mietsteigerungspotenzial.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow**

## Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- Baujahr 1970
- umfangreiche Modernisierung 2010
- ca. 1.311 m<sup>2</sup> Grundstück
- 2 Wohneinheiten im Haupthaus (3-Zimmer Wohnungen)
- ausgebauter Scheune mit 1 Wohneinheit
- separates Gästezimmer inkl. Badezimmer
- Ausbau Scheune 2016
- Zentralheizung mit Brennwerttechnik (2019)
- separate Hauseingänge
- großer Garten
- gemeinschaftlich genutzte Freifläche
- überdachte Terrasse und Sitzecke an der Scheune
- zwei Geräteschuppen
- Abwassersammelgrube
- ruhige Lage
- voll vermietet
- Kaltmiete 1.460 €/M
- Kaltmiete 17.520 €/J

**Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow**

## Alles zum Standort

Zwischen dem Oberen Beetzsee und dem Riewendsee befindet sich Päwesin. Die alttümliche Kirche im Zentrum von Päwesin erinnert noch heute an die 800 Jährige Geschichte des Dorfes. Das Ortsbild ist geprägt von zahlreichen Vierseithöfen. Bekannt ist das Dorf durch das Buddhistische Kloster samt Backshop und Friseur. Päwesin ist umgeben von einer atemberaubenden Natur- und Wasserlandschaft. In allen drei Ortsteilen können in der Sommersaison Weißstörche beim Brüten und Aufziehen der Jungvögel beobachtet werden.

Die Wasserverbindung zwischen Beetzsee und Riewendsee ist nicht nur für Wasserwanderer interessant, in einer ausgiebigen Wanderung lässt sich der Riewendsee auf dem "Riewend-Burgwall Wanderweg" umrunden. Dank dem Beetzsee ist Päwesin an das Bundeswasserstraßennetz angeschlossen. Durch zahlreich Freizeitangebote rund um den Beetzsee bekommt der Tourismus eine stets wachsende Bedeutung.

In Päwesin befinden sich unter anderem eine Kita, eine Arztpraxis, ein Friseur, ein Backshop, eine Tierarztpraxis sowie eine kleine Gaststätte. Zahlreiche Landstraßen verbinden das Dorf mit den umliegenden Ortschaften. Die nächst größeren Städte sind Brandenburg an der Havel und Nauen.

PKW:

ca. 15 Min bis Brandenburg an der Havel  
ca. 15 Min bis Nauen  
ca. 15 Min bis Ketzin  
ca. 30 Min bis Potsdam  
ca. 30 Min bis Berlin

Öffentliche Verkehrsmittel:

ca. 30 Min bis Brandenburg ZOB  
ca. 45 Min bis Nauen BHF

**Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 161.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25165084 - 14778 Päwesin / Bagow**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)