

Wiesenburg

## FACTOR 12.40: Charming apartment building with 12 residential units and expansion potential

Property ID: 23165051



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 631 m<sup>2</sup> • ROOMS: 23 • LAND AREA: 4.182 m<sup>2</sup>

Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## At a glance

Property ID	23165051
Living Space	ca. 631 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	23
Bathrooms	13
Year of construction	1945
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 631 m²

Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	116.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.12.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1945



Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property





Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

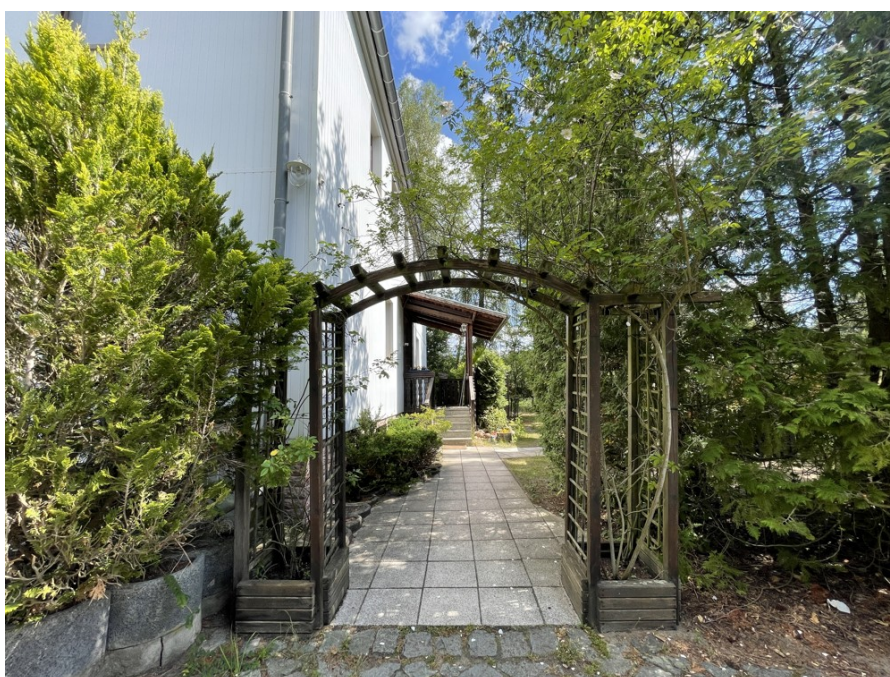
## The property





Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property





Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property





Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property





Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property





Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property





Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property





Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## A first impression

The "Hoher Fläming" Nature Park not only provides a habitat for numerous animal and plant species, but also for a steadily growing number of residents. The former dairy was built in 1945 and long ago supplied the surrounding villages with food. Between 1992 and 2005, the building was converted into an apartment building with a total of nine units. In 2007, plans were made to expand the building by three additional units. However, this project was never fully completed. Upon completion of the remaining units, the property will offer 12 apartments and a total rentable area of approximately 631 m<sup>2</sup>. The building is divided into a large front building, a smaller rear building, and the aforementioned unfinished structure. The existing buildings are in need of renovation. Currently, six units are rented. The current rental income is approximately €1,614.00 per month, which corresponds to annual rental income of approximately €19,368.00. Upon completion of the building shell, renovation of the existing apartments, and adjustment to the local comparative rent, rental income of approximately €4,417.00 per month and approximately €53,004.00 per year can be achieved. The local comparative rent in Wiesenburg and the surrounding area is between €6.00 and €8.00 per square meter for existing apartments. The building permit for the shell construction was issued by the building authority in 2007. Construction began but was never completed. The building permit has since expired and would need to be reapplied for in order to complete the project, taking into account current laws and regulations. The fenced property includes three garages and a small workshop. The driveway and a large part of the courtyard are paved with high-quality granite. There are numerous parking spaces in the courtyard. The garden, which is shared by the tenants, is located at the rear of the property. Discover the potential of this property for yourself. Please contact us for further information.

Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Details of amenities

- Mehrfamilienhaus
- ehemalige Molkerei
- Baujahr ca. 1945
- Sanierungen, Modernisierungen und Umbau 1992 - 2005
- 3 Garagen + Werkstatt
- Aus- und Umbaupotential
- Öl-Heizung aus 1998
- Bahnhofsnähe
- ca. 4182 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 631 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- 12 Wohneinheiten
- 3x 1-Zimmer Wohnungen
- 7x 2-Zimmer Wohnungen
- 2x 3-Zimmer Wohnungen
- 6 Wohneinheiten vermietet
- 3 Wohneinheiten leerstehend
- 3 Wohneinheiten im Rohbau
- Ø Mieteinnahmen ca. 5,92 €/m<sup>2</sup>
- ortsübliche Vergleichsmiete ca. 6,00 € - 8,00 €
- Mieteinnahmen (IST): ca. 2.246,00 €/M
- Mieteinnahmen (IST) ca. 26.952,00 €/A
- Mieteinnahmen (SOLL): ca. 4.417,00 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 53.004,00 €/A
- IST-Faktor 12,40
- SOLL-Faktor 6,80



Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## All about the location

Die Gemeinde Wiesenburg, die "Perle des Fläming" inmitten des Naturparks Hoher Fläming liegt am südwestlichen Rand von Potsdam-Mittelmark. Nicht nur das Schloss Wiesenburg samt dem Schlosspark sondern auch die naturbelassene Umgebung mit unzähligen Wäldern, Feldern und Wiesen Lassen sorgen für eine sehr hohe Lebensqualität. Unmittelbar neben dem Golfclub am Bahnhof Wiesenburg entsteht n den nächsten Jahren ein Ko-Dorf mit über 100 Tiny-Häusern. Im nahegelegenen Nachbardorf Klein Glien befindet sich der "Coconat Co-Workingspace" für Digital Nomaden. Durch Hotels, Restaurants, Veranstaltungen, zahlreiche Rad- bzw. Wanderwege oder historische Denkmäler erfreut sich Wiesenburg nicht nur bei den Bewohnern, sondern auch bei Touristen zunehmender Beliebtheit.

Wiesenburg verfügt nicht nur über eine Anbindung an das Bundesstraßennetz sondern auch über einen Bahnhof mit direkter Zugverbindung nach Berlin und Dessau. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist ca. 10 Minuten mit dem PKW entfernt. Die nächst größeren Städte sind Bad Belzig, Dessau und Brandenburg an der Havel. Wiesenburg gehört mit Belzig zum Smart City Projekt mit fortschrittlicher Digitalisierung ins 5G Netz.

Die Immobilie befindet sich am Rand von Wiesenburg die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in der Innenstadt. Für Eine Abkühlung in der Nähe steht Ihnen der Jeseriger See im benachbarten Jeserig/Fläming jederzeit zur Verfügung.

### Verkehr

Regionalbahn ab Bahnhof Wiesenburg/Mark:

ca. 5 Min. bis Bad Belzig

ca. 25 Min. bis Dessau Hauptbahnhof

ca. 45 Min. bis Medienstadt Babelsberg

ca. 55 Min. bis Berlin-Wannsee

ca. 1h 10 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

### PKW:

ca. 10 Min. nach Bad Belzig

ca. 30 Min. nach Dessau

ca. 35 Min. nach Brandenburg an der Havel

ca. 50 Min. nach Berlin

Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 116.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1945.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.



Property ID: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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