

Wiesenburg

# Stilvolles Einfamilienhaus in traumhafter Dorflage

Property ID: 24165011

RESERVIERT



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

PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.688 m<sup>2</sup>

Property ID: 24165011 - 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: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## At a glance

Property ID	24165011	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 139 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 56 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	FLUESSIGGAS	Final energy consumption	73.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.03.2034	Energy efficiency class	B

Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



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



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



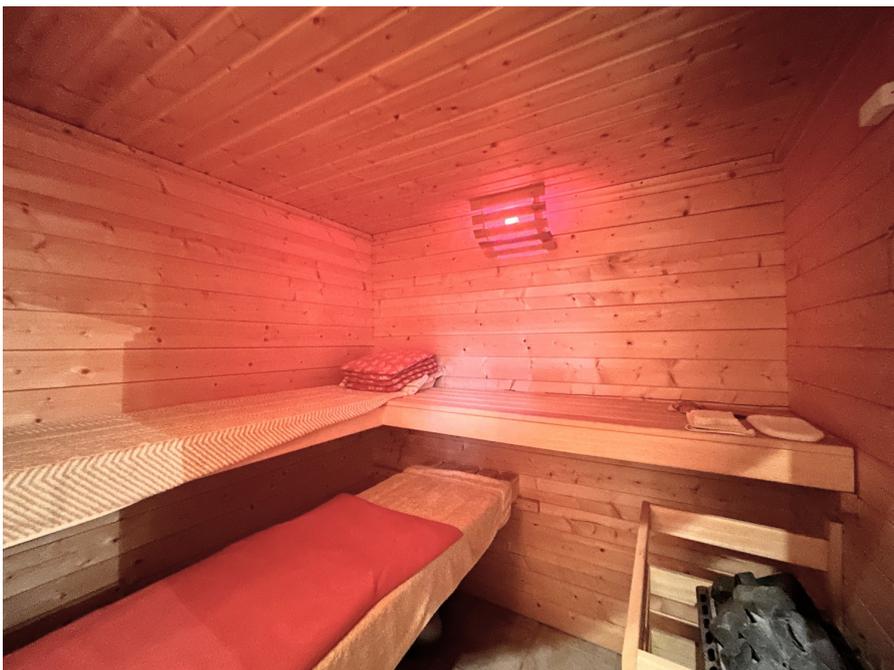
Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## The property



Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## A first impression

Dieses charakteristische Einfamilienhaus bietet verschiedene Stilelemente in einer traumhaften Lage mit Blick auf weitläufige Felder und Wälder. Ein gepflasterter Weg führt Sie durch den Vorgarten zum Hauseingang. Eine geräumige Diele bietet viel Platz für Schuhe, Jacken und vieles mehr. Die Diele verbindet das Gäste-WC, das Wohnzimmer und die offene Wohnküche samt Essbereich miteinander. Die lichtdurchflutete Wohnküche überzeugt mit vielen Fenstern, einem stilvollen Kamin und einer großen angrenzenden Terrasse. Der Abstellraum sowie der Technikraum bieten weitere Stauflächen. Das Dachgeschoss ist aufgeteilt in ein helles Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine traumhafte Galerie. Ein Highlight im Dachgeschoss ist die Deckenöffnung zwischen Galerie und Wohnküche mit drei großen Dachfenstern und Blick in den Garten. Verschiedene Stilelemente wie Dachgauben, Erker und sichtbare Balken machen die Immobilie einzigartig. Das Einfamilienhaus wurde 1996 gebaut und hat eine Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Etagen und 5 Zimmern. Die Immobilie wird mit einer neuwertigen Flüssiggas-Brennwerttherme aus 2023 beheizt. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.688 m<sup>2</sup>. Wenige Meter vom Haus entfernt steht das geräumige Nebengebäude mit Garage, Sauna und Schuppen. Sowohl der Vorgarten als auch der Garten wurden stetig gepflegt und sind vereinzelt bepflanzt. Im hinteren Teil des Gartens sind ein Geräteschuppen und ein kleines Gartenhäuschen zu finden. Überzeugen Sie sich gerne von dieser Immobilie bei einem Besichtigungstermin.

Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## Details of amenities

- Einfamilienhaus
- charakteristische Bauweise
- Baujahr 1996
- ca. 1.688 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 5 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- offene Küche
- Galerie
- große Terrasse
- Kamin
- Abstellraum
- Brennwerttherme (2023)
- helle Räume
- Erker
- gepflegter Garten
- Garage
- Sauna
- gepflasterte Auffahrt
- gepflasterte Wege
- Schuppen
- Gartenhäuschen
- ruhige Dorflage

Property ID: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## All about the location

Die Gemeinde Wiesenburg, die "Perle des Flämings" 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 in 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: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24165011 - 14827 Wiesenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg on the Havel

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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