

Wiesenburg

# FACTOR 12.40: Encantador edificio de apartamentos con 12 unidades residenciales y potencial de expansión

*Número de propiedad: 23165051*



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

**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 631 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 23 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.182 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	23165051	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 631 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	23	Modernización / Rehabilitación	2005
Baños	13	Estado de la propiedad	para reformar
Año de construcción	1945	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje	Superficie alquilable	ca. 631 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	116.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.12.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1945

**Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## La propiedad



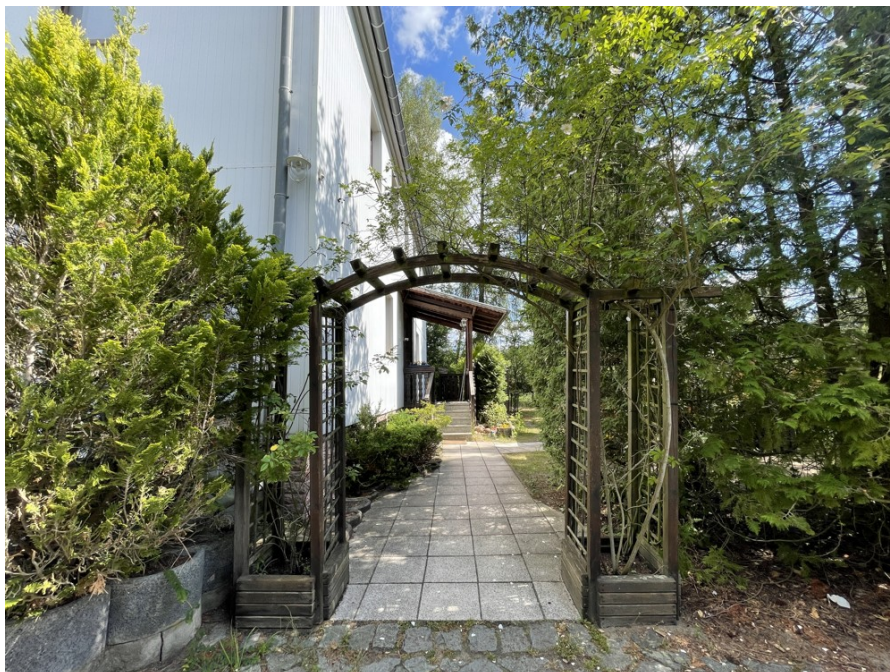
Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propiedad



**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



**Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Una primera impresión

El Parque Natural "Hoher Fläming" no solo ofrece hábitat para numerosas especies animales y vegetales, sino también para un número cada vez mayor de residentes. La antigua lechería, construida en 1945, abastecía de alimentos a los pueblos de los alrededores desde tiempos inmemoriales. Entre 1992 y 2005, el edificio se convirtió en un edificio de apartamentos con un total de nueve unidades. En 2007, se planeó ampliarlo con tres unidades adicionales. Sin embargo, este proyecto nunca se completó. Una vez finalizadas las unidades restantes, la propiedad ofrecerá 12 apartamentos y una superficie total alquilable de aproximadamente 631 m<sup>2</sup>. El edificio se divide en un gran edificio frontal, un edificio trasero más pequeño y la estructura inacabada mencionada anteriormente. Los edificios existentes necesitan reformas. Actualmente, se alquilan seis unidades. Los ingresos por alquiler actuales son de aproximadamente 1.614,00 € al mes, lo que corresponde a unos ingresos anuales por alquiler de aproximadamente 19.368,00 €. Una vez finalizada la obra bruta, la renovación de los apartamentos existentes y la adaptación a la renta local, se podrán obtener unos ingresos por alquiler de aproximadamente 4.417,00 € al mes y 53.004,00 € al año. La renta local en Wiesenburg y alrededores se sitúa entre 6,00 € y 8,00 € por metro cuadrado para los apartamentos existentes. El permiso de obra para la obra bruta fue expedido por la autoridad competente en 2007. La construcción comenzó, pero nunca se completó. El permiso de obra ha caducado y será necesario volver a solicitarlo para completar el proyecto, teniendo en cuenta la legislación vigente. La propiedad vallada incluye tres garajes y un pequeño taller. El camino de entrada y gran parte del patio están pavimentados con granito de alta calidad. Hay numerosas plazas de aparcamiento en el patio. El jardín, compartido por los inquilinos, se encuentra en la parte trasera de la propiedad. Descubra el potencial de esta propiedad. Contáctenos para más información.

**Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Detalles de los servicios

- Mehrfamilienhaus
- ehemalige Molkerei
- Baujahr ca. 1945
- Sanierungen, Modernisierungen und Umbau 1992 - 2005
- 3 Garagen + Werkstatt
- Aus- und Umbaupotential
- Öl-Heizung aus 1998
- Bahnhofsnahe
- 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

**Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Todo sobre la ubicación

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

**Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Otros datos

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 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.

**Número de propiedad: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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