

Niemegk

# Casa histórica multifamiliar con aprox. 930 m<sup>2</sup> de superficie útil y gran potencial de desarrollo.

Número de propiedad: 25165029



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

PRECIO DE COMPRA: 195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 510 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 671 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

- 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: 25165029 - 14823 Niemegek

## De un vistazo

Número de propiedad	25165029	Precio de compra	195.000 EUR
Superficie habitable	ca. 510 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo de mansarda	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	14	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1905	Espacio utilizable	ca. 930 m <sup>2</sup>
		Superficie comercial	ca. 108 m <sup>2</sup>
		Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	197.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.12.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1905



Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad





Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad





Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad



Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad





Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad



Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad





Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad





Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad





Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad





Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## La propiedad



Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## Una primera impresión

Entre el pasado y el futuro, esta casa multifamiliar de principios de siglo es un edificio histórico repleto de detalles de épocas pasadas. Con una impresionante superficie útil de 930 m<sup>2</sup> y una encantadora combinación de edificio principal, dependencias y granero, esta propiedad ofrece una amplia gama de posibilidades de desarrollo. Al entrar, le recibe el elegante recibidor con baldosas originales de 1905, que evocan el antiguo esplendor de la casa y cautivan de inmediato a los amantes de la arquitectura histórica. Ubicada en el casco histórico de Niemegek, la casa está catalogada como monumento histórico, un valioso patrimonio que debe conservarse con esmero e interpretarse de forma contemporánea. Actualmente, la casa consta de cinco viviendas y un espacioso local comercial utilizado por el taller vecino. Sin embargo, la distribución actual ofrece numerosas posibilidades. Las modificaciones de la distribución durante una reforma integral permitirían conceptos de vivienda y uso individuales, ya sea como una espaciosa vivienda multigeneracional, una propiedad de inversión para alquiler o un entorno creativo para vivir y trabajar bajo un mismo techo. El potencial de desarrollo es enorme: el ático, el desván y las dependencias ofrecen espacio para nuevas ideas y visiones. El antiguo granero y el espacioso patio rezuman encanto rural e invitan a una variedad de usos. La propiedad necesita una renovación exhaustiva. Pero ahí reside la oportunidad única: transformar este conjunto histórico en un proyecto residencial o de inversión único, según su propia visión. Los ingresos actuales por alquiler de las viviendas y los trasteros ascienden a 696 € al mes y 8.352 € al año. Nota: Una vez que haya completado sus datos de contacto, le enviaremos automáticamente el folleto de la propiedad. No dude en contactarnos para obtener más información y concertar una visita.

Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## Detalles de los servicios

- historisches Mehrfamilienhaus
- teilweise Denkmalschutz
- Baujahr ca. 1905
- ca. 930 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- stilvolle Bodenfliesen im Eingangsbereich
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, Spitzboden und Nebengebäude
- stark sanierungsbedürftig
- derzeit 5 Wohneinheiten
- Grundrissänderungen möglich
- großer Verkaufsraum (vermietet)
- Nebengebäude
- Scheune
- Innenhof
- viel Potenzial
- teilweise unterkellert
- Kaufpreis ca. 210 €/m<sup>2</sup>
- teilweise vermietet
- Mieteinnahmen aus Wohn- und Lagerräumen ca. 696 € pro Monat (8.352 € pro Jahr)

**Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek**

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Niemegek ist das Tor zum Fläming. Malerische Landschaften und eine historische Geschichte prägen den Ort. Im dreißigjährigen Krieg wurde die Gemeinde fast vollständig zerstört. Die historische Innenstadt, das Rathaus und die Kirche erinnern an die langjährige Geschichte von Niemegek. Aufmerksame Besucher entdecken noch viele weitere Sehenswürdigkeiten. Niemegek entwickelte sich aus einem ehemaligen Haufendorf mit Kirche zu einer planmäßig angelegten Ackerbürgerstadt mit Marktplatz im Ortskern. Die Ortschaft ist umgeben von weitläufigen Feldern, Wäldern und Wiesen. Der Naturpark "Hoher Fläming" bietet einen einzigartigen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten.

Niemegek liegt im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark und grenzt an die Gemeinde Wiesenburg/Mark im Westen, im Norden an die Stadt Bad Belzig, im Osten an die Stadt Treuenbrietzen, sowie im Süden an das Land Sachsen-Anhalt. Berlin ist mit ca. 70 km nur einen Katzensprung entfernt. Die Autobahn A9 ist nur wenige hundert Meter von der Innenstadt entfernt. Die B102 verläuft entlang der Stadtgrenze und verbindet Niemegek mit den benachbarten Städten.

### Verkehr:

- ca. 10 Min bis Bad Belzig
- ca. 10 Min bis Treuenbrietzen
- ca. 35 Min bis Potsdam
- ca. 45 Min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 45 Min bis Berlin

### Schulen & Kitas:

In Niemegek gibt es eine Kita, einen Hort und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in den benachbarten Orten Bad Belzig und Treuenbrietzen zu finden.

### Einkaufen:

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in Niemegek zu finden. Wenn das Angebot an Supermärkten zu klein ist, hat in den umliegenden Ortschaften eine vielfältige Auswahl an Supermärkten.



Número de propiedad: 25165029 - 14823 Niemegek

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 197.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25165029 - 14823 Niemegek

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)