

Wiesenburg

# FACTEUR 12,40 : Charmant immeuble d'appartements comprenant 12 unités résidentielles et un potentiel d'expansion

CODE DU BIEN: 23165051



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 631 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 23 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
4.182 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23165051	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 631 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	23	Modernisation / Rénovation	2005
Salles de bains	13	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1945	Technique de construction	massif
Place de stationnement	5 x surface libre, 3 x Garage	Espace locatif	ca. 631 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	116.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.12.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1945

**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## La propriété



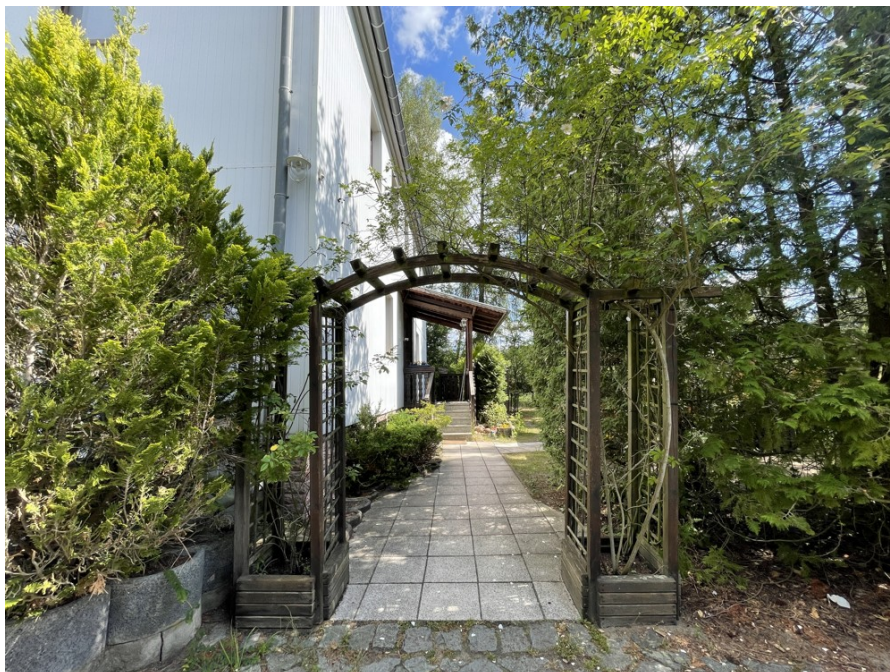
**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La propriété



**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



**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Une première impression

Le parc naturel de Hoher Fläming abrite non seulement de nombreuses espèces animales et végétales, mais aussi un nombre croissant d'habitants. L'ancienne laiterie, construite en 1945, approvisionnait autrefois les villages environnants. Entre 1992 et 2005, le bâtiment a été transformé en immeuble d'appartements comprenant neuf logements. En 2007, un projet d'extension de trois logements supplémentaires a été lancé, mais n'a jamais été mené à terme. Une fois les logements restants achevés, la propriété offrira 12 appartements et une surface locative totale d'environ 631 m<sup>2</sup>. Le bâtiment se compose d'un grand bâtiment principal, d'un bâtiment secondaire plus petit à l'arrière et de la structure inachevée mentionnée précédemment. Les bâtiments existants nécessitent une rénovation. Actuellement, six logements sont loués. Le loyer mensuel s'élève à environ 1 614 €, soit un loyer annuel d'environ 19 368 €. Une fois le gros œuvre achevé, les appartements existants rénovés et le loyer ajusté au prix du marché local, un revenu locatif d'environ 4 417,00 € par mois et d'environ 53 004,00 € par an pourra être généré. Le loyer moyen à Wiesenburg et ses environs se situe entre 6,00 € et 8,00 € le mètre carré pour les appartements existants. Le permis de construire pour le gros œuvre a été délivré par les services d'urbanisme en 2007. Les travaux ont débuté mais n'ont jamais été achevés. Le permis de construire étant désormais caduc, une nouvelle demande devra être déposée afin de mener à bien le projet, en tenant compte de la réglementation en vigueur. La propriété, entièrement clôturée, comprend trois garages et un petit atelier. L'allée et une grande partie de la cour sont pavées de granit de haute qualité. La cour offre de nombreuses places de stationnement. Le jardin, partagé par les locataires, se situe à l'arrière de la propriété. Découvrez par vous-même le potentiel de ce bien. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations.

**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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