

Roskow

# 6-WE Mehrfamilienhaus zwischen Havel und Beetzsee \*PROVISIONSFREI\*

CODE DU BIEN: 24165004



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

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 322 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 535 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

- 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: 24165004 - 14778 Roskow

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24165004	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 322 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2000
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	État de la propriété	A rénover
Pièces	13	Technique de construction	massif
Salles de bains	6	Surface de plancher	ca. 22 m <sup>2</sup>
Année de construction	1970		
Place de stationnement	6 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ERDGAS_LEICHT	Consommation d'énergie	305.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2032	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## La propriété



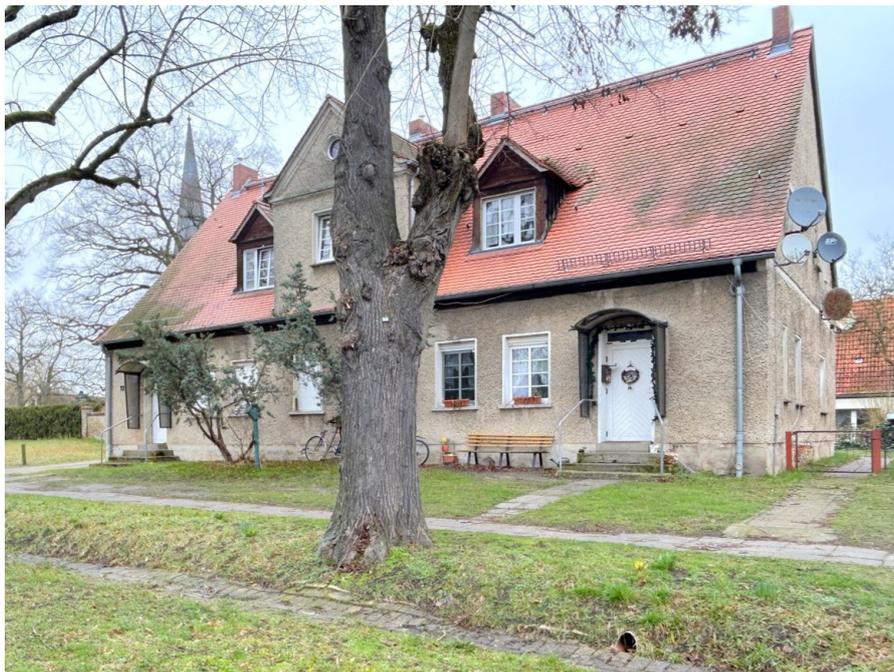
CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## La propriété



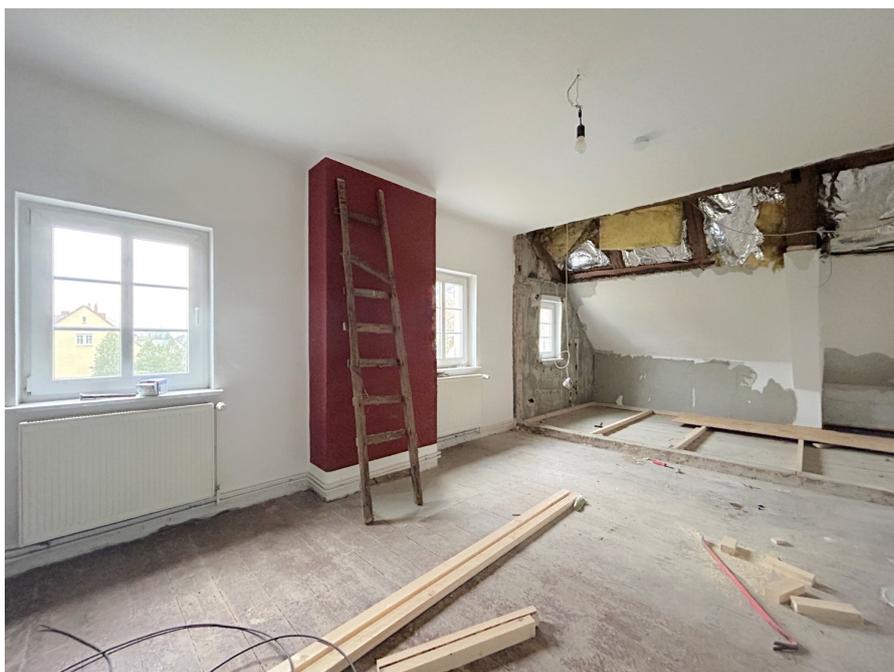
CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## 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: 24165004 - 14778 Roskow

## Une première impression

Dieses Mehrfamilienhaus bietet 6 Wohneinheiten mit viel Potenzial. Die Immobilie ist in jeweils drei Wohneinheiten pro Etage aufgeteilt. Im Erdgeschoss befinden sich eine 1-Zimmer Wohnung, eine 2-Zimmer Wohnung sowie eine 5-Zimmer Wohnung. Letztere wurde aus zwei Wohnungen zusammengelegt. Zwei Wohnungen verfügen über straßenseitige Eingänge. Die Wohnungstür der dritten Wohnung ist im Flur des hofseitigen Hauseingangs zu finden. Im Obergeschoss befinden sich zwei 1-Zimmer Wohnungen und eine 3,5-Zimmer Wohnung. Alle Wohnungseingänge der Wohnungen im Obergeschoss sind im geräumigen Hausflur zu finden. Die Wohnungen werden mit separaten Gas-Etagenheizungen beheizt. In drei Wohnungen wurde mit Sanierungs- und Renovierungsarbeiten begonnen. Die Arbeiten wurden noch nicht fertiggestellt. Die Grundstücksgröße beträgt nach der bevorstehenden Grundstücksteilung ca. 535 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück gibt es unbefestigte PKW-Stellplätze. Die Mieteinnahmen der drei vermieteten Wohnungen belaufen sich auf ca. 647,42 € pro Monat. Das entspricht ca. 7.769,04 € pro Jahr. Durch Fertigstellung, Modernisierung und Vermietung der leerstehenden Wohnungen sowie die Anpassung der bestehenden Mietverträge lassen sich Mieteinnahmen von ca. 2.254 € pro Monat und 27.048 € pro Jahr erzielen. Die durchschnittliche Miete in der Region beträgt ca. 7,00 €/m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen. Überzeugen Sie sich vom Potenzial der Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1970
- ca. 535 m<sup>2</sup> Teilfläche
- ca. 322 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Wohneinheiten
- mind. 6 Stellplätze
- umfangreiche Sanierungen 2000
- Gas-Etagenheizungen
- teilweise unterkellert
- PKW-Stellplätze
- Sanierung/Renovierung begonnen
- ruhige Lage
- Potenzial
- Mieteinnahmen (IST) ca. 647,42 €/M
- Mieteinnahmen (IST) ca. 7.769,04 €/A
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 2.254 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 27.048 €/A
- Ø Miete ca. 7,00 €/m<sup>2</sup> für Bestandsimmobilien in der Region

CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow

## Tout sur l'emplacement

Roskow ist eine Gemeinde im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg. Die Gemeinde Roskow unterteilt sich in drei Ortsteile auf einer Fläche von etwa 39 Quadratkilometern und liegt zwischen dem Beetzsee im Norden und der Havel im Süden im Havelland. Die Stadt Brandenburg an der Havel ist ca. 10 km vom Ortskern entfernt. Sowohl die Landeshauptstadt Potsdam als auch Berlin sind etwa 35 bzw. 45 km von Roskow entfernt. Im 13. Jahrhundert wurden die Ortschaften erstmals urkundlich erwähnt. Die ersten Einwohner hatte der Ort, archäologischen Funden zufolge, bereits in der Bronzezeit. Die Landschaften Roskows sind überwiegend eiszeitlich geprägt. Weite Flächen sind als Naturpark, Landschafts- oder Naturschutzgebiet unter Schutz gestellt. Mehrere historische Gebäude und Baudenkmale erinnern an die Geschichte der Gemeinde. Der idyllische Ortsteil Lünow, direkt am Beetzsee, strahlt Ruhe und Beschaulichkeit aus. Die hübsche Dorfkirche aus dem Mittelalter und gepflegte Einzelhäuser laden zu einem Besuch ein. Die naturnahe Umgebung sowie diverse Rad-, Wasser- und Wandersport Aktivitäten lassen es in Lünow nicht langweilig werden. Verkehr: Die Gemeinde Roskow liegt an den Landesstraßen L 91 zwischen Brandenburg an der Havel und Nauen sowie der L 92 nach Ketzin/Havel. Der nächste Regionalbahnhof befindet sich in Brandenburg an der Havel. Die Regionalbahn RE1 verbindet Berlin und Magdeburg. PKW: ca. 10 Min. bis Brandenburg an der Havel ca. 40 Min. bis Potsdam ca. 40 Min. bis Berlin Regionalbahn (RE1 ab Brandenburg/Havel): ca. 10 Min. bis Werder/Havel ca. 25 Min. bis Potsdam HBF ca. 30 Min. bis Berlin Wannsee ca. 45 Min. bis Berlin HBF ca. 50 Min. bis Magdeburg KITAS und Schulen: Die nächsten KITAS befinden sich in den umliegenden Ortschaften Päwesin und Weseram. In Roskow gibt es eine Grundschule sowie einen Hort. Alle weiterführenden Schulen sind in Ketzin und Brandenburg an der Havel zu finden. Einkaufen: In Ketzin und Brandenburg an der Havel finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie die Sankt-Annen-Galerie als zentrales Einkaufszentrum der Stadt.

**CODE DU BIEN: 24165004 - 14778 Roskow**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 305.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24165004 - 14778 Roskow

## Contact

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

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandebourg sur la 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)