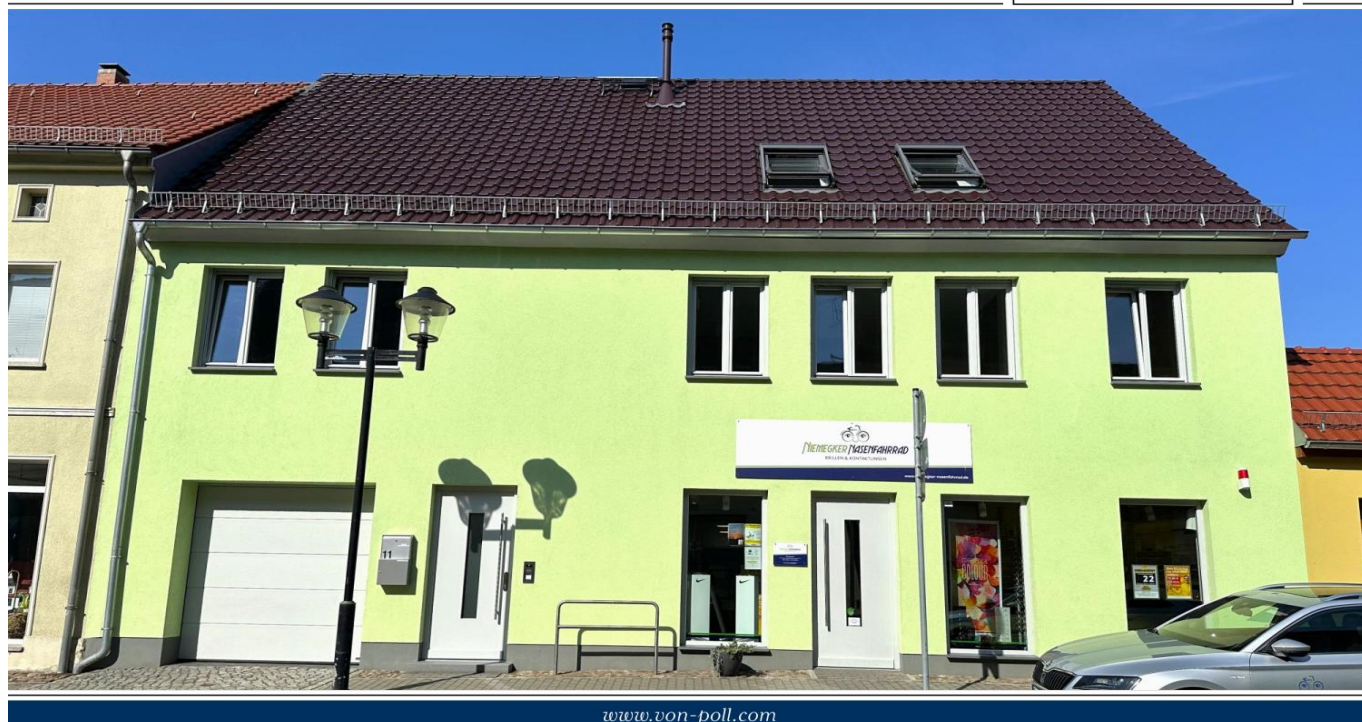


Niemegk

## Construit en 2018 : Immeuble résidentiel et commercial de haute qualité situé en plein centre-ville de Niemegk

CODE DU BIEN: 24165055EFH



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 339 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

- 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: 24165055EFH - 14823 Niemegk**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 24165055EFH     |
| Surface habitable      | ca. 215 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 9               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 2018            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 399.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 132 m²                                                                |
| Espace commercial            | ca. 73 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon     |

CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | Gaz        |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.01.2029 |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz        |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 61.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2018                      |

CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk**

## Une première impression

Cet immeuble mixte, résidentiel et commercial, allie design moderne et construction de haute qualité. Construit en 2018, il est en excellent état et offre des prestations haut de gamme répondant à tous les besoins. Avec environ 215 m<sup>2</sup> de surface habitable et 132 m<sup>2</sup> de surface utile, il offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Le local commercial d'environ 73 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée comprend trois pièces et des toilettes, et se prête parfaitement à des bureaux, un commerce ou un cabinet médical. Les espaces commerciaux et résidentiels sont actuellement vacants, offrant ainsi aux futurs propriétaires une grande liberté d'aménagement. L'appartement se compose de six pièces et de deux salles de bains modernes, dont une avec baignoire et douche. De grandes pièces lumineuses et un agencement bien pensé créent un cadre de vie agréable. Le séjour est équipé d'une cheminée à gaz, pour une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches. L'immeuble est également équipé d'un système domotique pour la gestion de l'éclairage et des volets roulants électriques, faciles à commander via un écran tactile. Le chauffage au sol assure une chaleur agréable et contribue à un confort optimal. Des fenêtres en bois de haute qualité à triple vitrage assurent une excellente performance énergétique, renforcée par une chaudière à condensation au gaz performante, permettant à la propriété d'atteindre la classe énergétique B. Un balcon et une terrasse pavée offrent des espaces extérieurs de détente et de loisirs. La propriété dispose d'une allée avec deux portails électriques et d'un garage indépendant avec porte motorisée, garantissant sécurité et confort. Les fondations stables de la maison reposent sur environ 18 pieux, témoignant d'une qualité de construction exceptionnelle. La propriété est située sur un terrain d'environ 339 m<sup>2</sup>. L'emplacement central de cet immeuble à usage mixte permet une utilisation optimale des infrastructures de la ville. La propriété offre une parfaite harmonie entre espaces de vie et espaces de travail. Son agencement attrayant s'adapte aux besoins des ménages et des entreprises modernes. Remarque : Une fois vos coordonnées complètes, la brochure de la propriété vous sera envoyée automatiquement. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations et pour organiser une visite. Remarque 2 : Le prix indiqué est un prix promotionnel !

CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## Détails des commodités

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 2018
- ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 132 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 73 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ca. 339 m<sup>2</sup> Grundstück
- eine Gewerbeeinheit mit 3 Räumen und WC
- eine Wohneinheit mit 6 Zimmern und 2 Badezimmern
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- helle Räume
- moderne Raumaufteilung
- Kamin (nur mit Gas)
- Smarte Haus-, Licht-, Klingel- und Rollladensteuerung
- elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung (3fach)
- gepflasterte Terrasse
- Balkon
- Durchfahrt mit elektr. Toren von Hörmann
- separate Garage mit elektr. Tor
- stabiles Fundament mit ca. 18 Pfählen
- Gas-Brennwerttherme
- Energieeffizienzklasse B
- Gewerbe- und Wohneinheit sind nicht vermietet

**CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Niemegk 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 Niemegk. Aufmerksame Besucher entdecken noch viele weitere Sehenswürdigkeiten. Niemegk 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.

Niemegk 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 Niemegk mit den benachbarten Städten.

### Verkehr:

- ca. 15 Min bis Bad Belzig
- ca. 15 Min bis Treuenbrietzen
- ca. 40 Min bis Potsdam
- ca. 50 Min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 65 Min bis Berlin

### Schulen & Kitas:

In Niemegk 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 Niemegk zu finden. Wenn das Angebot an Supermärkten zu klein ist, findet in den benachbarten Städte Bad Belzig und Treuenbrietzen eine vielfältige Auswahl.

**CODE DU BIEN: 24165055EFH - 14823 Niemegk**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.1.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 61.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## 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)