

Buckautal

# Maison de campagne multifamiliale comprenant quatre appartements spacieux. Sans commission.

CODE DU BIEN: 25165042



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

PRIX D'ACHAT: 400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 459 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 865 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal**

- 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: 25165042 - 14793 Buckautal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165042
Surface habitable	ca. 459 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	16
Salles de bains	4
Année de construction	1998

Prix d'achat	400.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 244 m²
Espace locatif	ca. 459 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	04.12.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	56.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1998



CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété





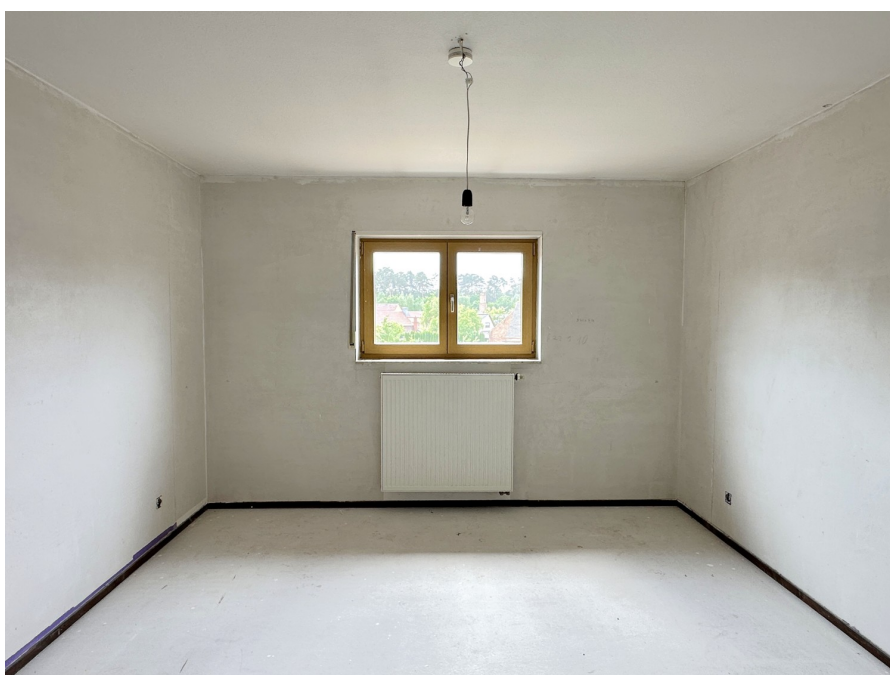
CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Une première impression

Sans commission : Nichée dans un cadre champêtre idyllique, cette charmante maison de ville, construite en 1998, vous attend – un havre de paix plein de caractère, spacieux et offrant un fort potentiel. Quatre appartements de 4 pièces aux dimensions généreuses se déploient sur une surface habitable totale d'environ 459 m<sup>2</sup>, séduisant par leurs agencements bien pensés, leur luminosité et leurs espaces de vie de grande qualité. Que ce soit dans les vastes séjours et salles à manger donnant sur la verdure environnante, dans les chambres lumineuses ou sur les terrasses ensoleillées des appartements du rez-de-chaussée, vous profiterez ici d'une vue imprenable et d'une sensation de bien-être. Chaque logement dispose d'une salle de bains avec baignoire et douche, et des toilettes séparées pour les invités offrent un confort supplémentaire. La propriété, méticuleusement entretenue, est entourée d'un jardin paysager soigné – un véritable havre de paix et de détente, idéal pour se ressourcer. Un monte-escalier pratique sur la terrasse permet un accès sans obstacle à l'un des appartements. Une excellente performance énergétique (classe B), des garages et plusieurs places de parking pavées complètent ce tableau harmonieux. Actuellement, tous les appartements sont loués et génèrent un loyer mensuel de 3 123 € (37 476 € par an). Le revenu locatif potentiel s'élève à 3 966 € par mois, soit 47 592 € par an. Grâce à un loyer moyen local d'environ 8,00 €/m<sup>2</sup>, le potentiel de croissance est important. Cet immeuble d'appartements bien entretenu, situé dans un quartier calme, allie confort, espace et potentiel d'investissement. Que ce soit pour y vivre, pour une location partielle ou comme investissement locatif, ce bien vous offre la possibilité d'exprimer votre vision et un logement de caractère. Remarque : Une fois vos coordonnées complètes saisies, les détails du bien vous seront automatiquement envoyés. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations et organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal

## Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1998
- 4 Wohneinheiten
- ca. 459 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- ca. 244 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4-Zimmer Wohnungen
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche in allen Wohnungen
- Gäste-WCs in Allen Wohnungen
- großzügige Wohn- und Esszimmer
- helle Räume
- Terrassen im Erdgeschoss
- Rollstuhllift
- Energieeffizienzklasse B
- gepflegter Garten
- Garagen
- gepflasterte Stellplätze vor dem Haus
- voll vermietet
- 2 Garagen vermietet
- 3.123 € Mieteinnahmen pro Monat (IST)
- 37.476 € Mieteinnahmen pro Jahr (IST)
- 3.966 € Mieteinnahmen pro Monat (SOLL)
- 47.5926 € Mieteinnahmen pro Jahr (SOLL)
- Mietsteigerungspotenzial
- ortsübliche Miete Ø 8,00 €/m<sup>2</sup>



**CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Tout sur l'emplacement

Das Buckautal wurde im Jahr 946 das erste mal urkundlich erwähnt. Damit ist Buckautal der älteste (urkundlich erwähnte) Ort des heutigen Bundeslandes Brandenburg. Alte Wassermühlen und Dorfkirchen erinnern an die lange Geschichte des Ortes. Die Nachbarschaft und die Gemeinschaft werden in Buckautal groß geschrieben. Gemeinsame Ausflüge, Festlichkeiten oder gemeinschaftliche Aktivitäten gehören zu den alljährlichen Ereignissen. Die atemberaubende Natur in und um Buckautal einschließlich der "Buckau", einem weitläufigen Bach, machen die Gemeinde für Besucher und Bewohner attraktiv.

Buckautal liegt im Westen des Landes Brandenburg südlich von Ziesar und Süd-Westlich von Brandenburg an der Havel. Die nächst größeren Ortschaften sind Ziesar, Görzke, Bad Belzig und Brandenburg an der Havel. Diese sind über die Bundesstraße 107 in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahn A2 ist nur wenige Kilometer entfernt und erleichtert Pendlern den Arbeitsweg. Die Buslinie 588 pendelt in regelmäßigen zwischen Ziesar und Bad Belzig.

### Verkehr:

#### PKW:

- ca. 5 Min bis Ziesar
- ca. 25 Min bis Bad Belzig
- ca. 35 Min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 45 Min bis Potsdam
- ca. 50 Min bis Berlin

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- ca. 10 Min bis Ziesar
- ca. 60 Min bis Bad Belzig
- ca. 1h 25 Min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 1h 50 Min bis Potsdam
- ca. 2 h bis Berlin-Wannsee

#### Einkaufen:

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Ziesar, Görzke, Wiesenburg und Bad Belzig

Schulen:

Die nächsten Schulen und Kitas befinden sich in Ziesar, Görzke, Wiesenburg und Bad Belzig.

**CODE DU BIEN: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
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: 25165042 - 14793 Buckautal**

## 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

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

---

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