

Päwesin

# FACTEUR 12 - Immeuble multifamilial solide avec potentiel de développement près d'un lac

CODE DU BIEN: 25165046



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 417 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.420 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Păwesin

- 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: 25165046 - 14778 Päwesin

## En un coup d'œil

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN      | 25165046        |
| Surface habitable | ca. 417 m²      |
| Type de toiture   | à deux versants |
| Pièces            | 14              |
| Salles de bains   | 6               |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1997                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 417 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 353.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1910                      |

CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Păwesin

## La propriété



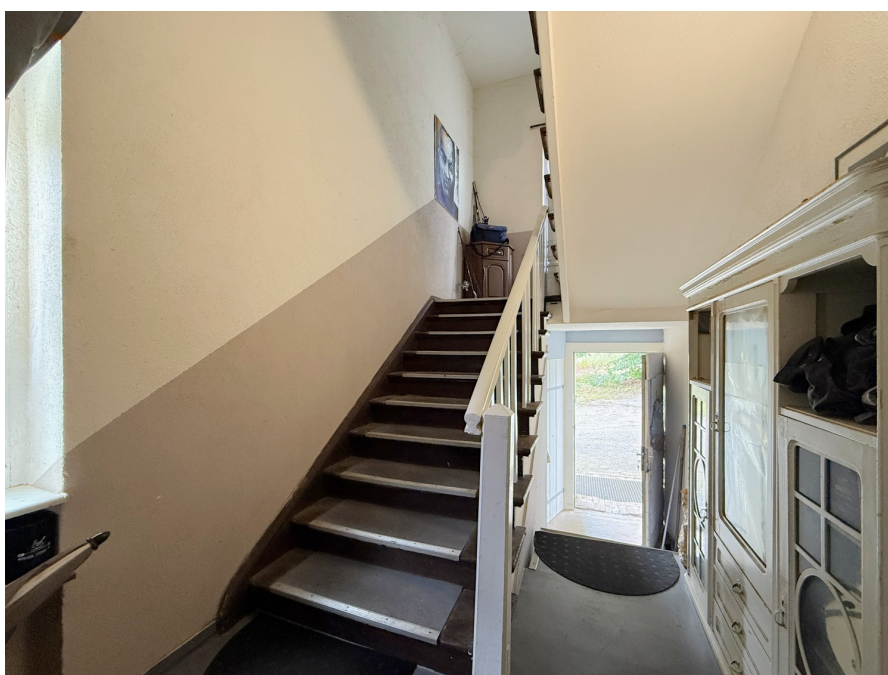
CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Pāwesin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Pāwesin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Pāwesin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Pāwesin

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin**

## Une première impression

Construite vers 1910, cette maison de ville allie charme historique et solidité, offrant un potentiel idéal pour un investissement locatif durable. Située sur un terrain généreux d'environ 2 420 m<sup>2</sup>, l'immeuble, entièrement sous-sol, comprend six appartements d'une surface habitable totale d'environ 417 m<sup>2</sup>. La maison est divisée en quatre appartements de deux pièces et deux appartements de trois pièces et est actuellement entièrement louée. D'importantes rénovations ont été réalisées entre 1996 et 1998. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul. Certains équipements nécessitent une modernisation, offrant ainsi au futur propriétaire la possibilité d'améliorer le confort de vie et, par conséquent, les revenus locatifs grâce à des améliorations ciblées. La propriété comprend également une dépendance et un garage. Deux allées non pavées permettent d'accéder facilement à la cour. Le grand jardin commun crée un cadre de vie agréable et offre des possibilités d'aménagement paysager ou d'extension. La proximité du lac Beetzsee et des espaces de loisirs environnants constitue un atout majeur, renforçant les perspectives locatives à long terme. Le loyer mensuel actuel s'élève à environ 2 039,93 €, soit un loyer annuel total d'environ 24 479,16 €. Avec un loyer moyen de seulement 4,94 € par mètre carré, le potentiel d'augmentation des loyers est important. Le multiple du prix d'achat actuel est de 12, ce qui représente un excellent investissement durable. Ce complexe résidentiel allie revenus stables et perspectives de développement. Remarque : Une fois vos coordonnées complètes, la brochure du bien vous sera automatiquement envoyée. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations ou organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin

## Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1910
- umfangreiche Sanierung 1996-98
- 6 Wohneinheiten
- ca. 417 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vier 2-Zimmer Wohnungen
- zwei 3-Zimmer Wohnungen
- voll unterkellert
- Öl-Zentralheizung
- teilweise sanierungsbedürftiger Zustand
- ca. 2.420 m<sup>2</sup> Grundstück
- große Freifläche
- zwei unbefestigte Zufahrten
- Nebengebäude
- gemeinschaftlich genutzter Garten
- fußläufige Entfernung zum Beetzsee
- voll vermietet
- mtl. Mieteinnahmen ca. 2.039,93 €
- jährl. Mieteinnahmen ca. 24.479,16 €
- Ø 4,94 €/m<sup>2</sup>
- Faktor 12
- Mietsteigerungspotenzial

**CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin**

## Tout sur l'emplacement

Zwischen dem Oberen Beetzsee und dem Riewendsee befindet sich Päwesin. Die altertümliche Kirche im Zentrum von Päwesin erinnert noch heute an die 800 Jährige Geschichte des Dorfes. Das Ortsbild ist geprägt von zahlreichen Vierseithöfen. Bekannt ist das Dorf durch das Buddhistische Kloster samt Backshop und Friseur. Päwesin ist umgeben von einer atemberaubenden Natur- und Wasserlandschaft. In allen drei Ortsteilen können in der Sommersaison Weißstörche beim Brüten und Aufziehen der Jungvögel beobachtet werden.

Die Wasserverbindung zwischen Beetzsee und Riewendsee ist nicht nur für Wasserwanderer interessant, in einer ausgiebigen Wanderung lässt sich der Riewendsee auf dem "Riewend-Burgwall Wanderweg" umrunden. Dank dem Beetzsee ist Päwesin an das Bundeswasserstraßennetz angeschlossen. Durch zahlreich Freizeitangebote rund um den Beetzsee bekommt der Tourismus eine stets wachsende Bedeutung.

Im Ort befinden sich unter anderem die Päwesiner Kita, Arztpraxis, Friseur, Backshop, Tierarztpraxis sowie eine kleine Gaststätte. Zahlreiche Landstraßen verbinden das Dorf mit den umliegenden Ortschaften. Die nächst größeren Städte sind Brandenburg an der Havel und Nauen.

### PKW:

ca. 15 Min bis Brandenburg an der Havel

ca. 15 Min bis Nauen

ca. 15 Min bis Ketzin

ca. 30 Min bis Potsdam

ca. 30 Min bis Berlin

### Öffentliche Verkehrsmittel:

ca. 30 Min bis Brandenburg ZOB

ca. 45 Min bis Nauen BHF

**CODE DU BIEN: 25165046 - 14778 Päwesin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 353.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

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 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: 25165046 - 14778 Päwesin**

## 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)