

Treuenbrietzen

# Appartement 3 pièces en location – un investissement prometteur

CODE DU BIEN: 25165057

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74,38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

- 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: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## En un coup d'œil

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| CODE DU BIEN          | 25165057     |
| Surface habitable     | ca. 74,38 m² |
| Pièces                | 3            |
| Chambres à coucher    | 2            |
| Salles de bains       | 1            |
| Année de construction | 1995         |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 135.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 183.40 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 06.04.2028           | Classement énergétique                                | F                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1995                                  |

CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## La propriété



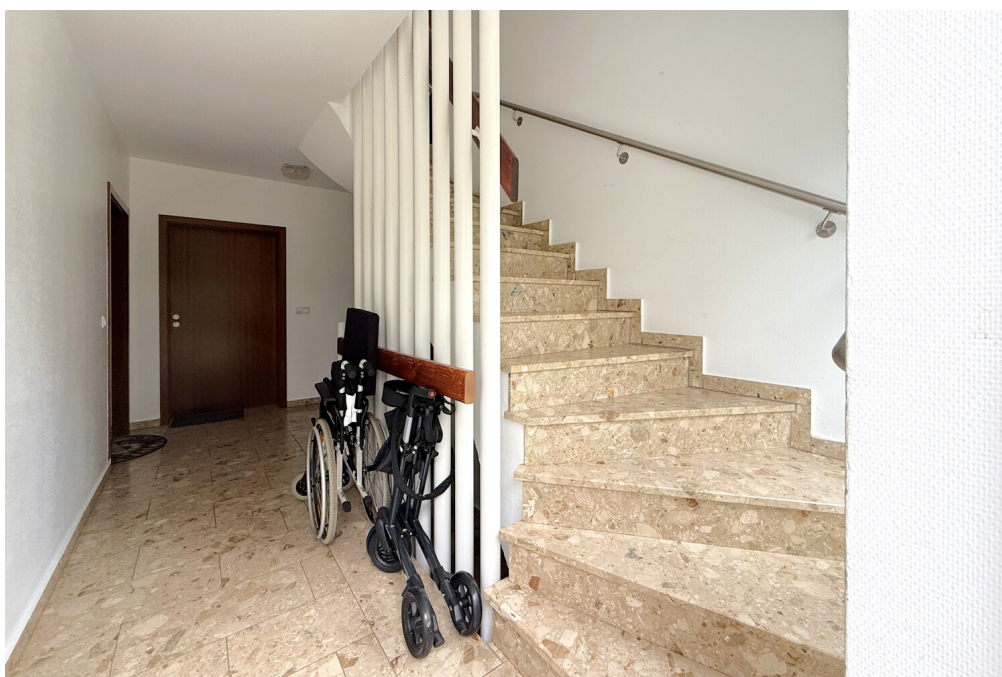
CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## La propriété



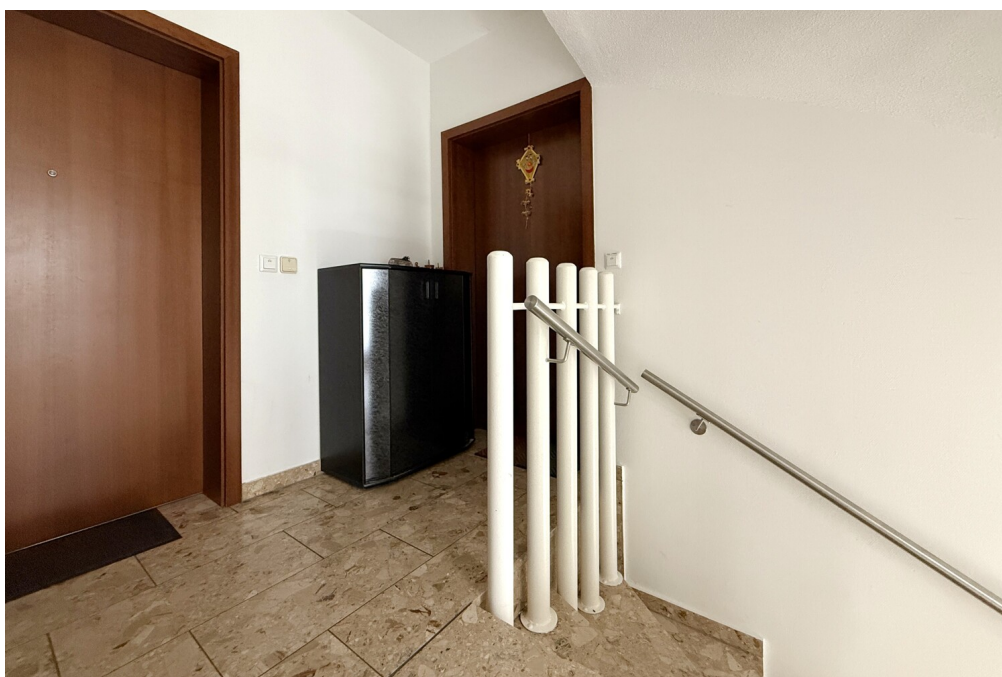
CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

## Une première impression

Ce charmant appartement, situé au premier étage d'un immeuble moderne de 1994, représente un investissement sûr et bien entretenu, dans un quartier calme et central. L'immeuble, qui compte 12 appartements, séduit par son architecture élégante et ses espaces verts soignés, avec un grand parking juste devant. L'appartement offre une surface habitable d'environ 74,38 m<sup>2</sup>, répartie sur trois pièces lumineuses à l'agencement bien pensé. Le séjour/salle à manger ouvert, avec ses baies vitrées, crée une agréable sensation d'espace et donne directement sur un balcon couvert exposé plein sud, idéal pour se détendre en toute saison. La cuisine équipée, en parfait état, s'intègre harmonieusement à l'ensemble, tandis que la salle de bains avec baignoire apporte un confort supplémentaire. Un escalier baigné de lumière, une cave privative et une buanderie commune au sous-sol complètent ce bien. L'immeuble est géré par un professionnel et est en excellent état. Commerces, médecins, écoles et transports en commun sont accessibles à pied, un emplacement idéal pour les propriétaires occupants comme pour les locataires. L'appartement est actuellement loué et génère un loyer d'environ 5,37 €/m<sup>2</sup>, soit un loyer mensuel d'environ 397,27 € (environ 4 767,24 € par an). Les charges mensuelles, incluant le fonds de réserve pour l'entretien, s'élèvent à 235,00 €. Il s'agit d'un investissement attractif offrant un rendement solide et une valorisation à long terme – idéal pour les investisseurs recherchant un bien immobilier bien entretenu dans un quartier résidentiel stable. Remarque : Une fois vos coordonnées complètes saisies, les informations relatives au bien vous seront automatiquement envoyées. La brochure PDF détaillée contient des photos et des informations complémentaires. Veuillez nous contacter pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Détails des commodités

- Eigentumswohnung
- 1. Obergeschoss
- 3-Zimmer
- ca. 74,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- modernes Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1994
- insgesamt 12 Wohneinheiten
- helle Räume
- Badezimmer mit Badewanne
- gepflegte Einbauküche
- offener Wohn- und Essbereich
- bodentiefe Fenster
- überdachter Balkon mit Südausrichtung
- lichtdurchflutetes Treppenhaus
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkplätze vor dem Haus
- gepflegte Wohnanlage
- gute Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
- VERMIETET
- Mietzins ca. 5,37 €/m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen ca. 397,27 €/M
- Mieteinnahmen ca. 4.767,24 €/A
- Hausgeld 209,33 € pro Monat
- Instandhaltungsrücklage 30,67 € pro Monat

CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Tout sur l'emplacement

Die historische Stadt Treuenbrietzen im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Erstmals im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt, entwickelte sich der Ort dank seiner strategisch günstigen Lage an der Handelsstraße zwischen Berlin und Leipzig zu einem lebendigen Handwerks- und Handelszentrum. Heute präsentiert sich Treuenbrietzen als malerische Kleinstadt mit mittelalterlichem Stadtkern, liebevoll sanierten Fachwerkhäusern, der imposanten Marienkirche und einer charmanten Altstadt, die Geschichte und Gegenwart harmonisch vereint. Umgeben von ausgedehnten Wäldern und idyllischer Natur bietet die Stadt zugleich Ruhe und Erholung – ein idealer Rückzugsort mit historischem Flair.

Auch infrastrukturell überzeugt Treuenbrietzen mit einer hervorragenden Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Über die Bundesstraße B2 gelangt man zügig nach Potsdam, Berlin oder Jüterbog, während der Bahnhof Treuenbrietzen eine direkte Verbindung nach Berlin und Lutherstadt Wittenberg bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort. Zahlreiche Freizeitangebote, Vereine und die reizvolle Natur des Fläming mit ihren Rad- und Wanderwegen runden das lebenswerte Umfeld ab. Treuenbrietzen vereint die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur Großstadt – ein Standort mit Charme, Geschichte und Perspektive.

### PKW:

- ca. 15 Min bis Jüterbog
- ca. 20 Min bis Luckenwalde
- ca. 20 Min bis Beelitz
- ca. 20 Min bis Bad Belzig
- ca. 35 Min bis Potsdam
- ca. 40 Min bis Berlin

### öffentliche Verkehrsmittel:

- ca. 15 Min bis Beelitz
- ca. 20 Min bis Jüterbog
- ca. 40 Min bis Luckenwalde
- ca. 50 Min bis Potsdam Hbf
- ca. 1h 35 Min bis Berlin Hbf

CODE DU BIEN: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 183.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## 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)