

Bad Belzig

# Ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor – stadtnah, hell und durchdacht

CODE DU BIEN: 25165083



PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 258 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

- 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: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165083
Surface habitable	ca. 123 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	250.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	98.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1989



CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## Une première impression

Dieses charmante Reihemittelhaus vom Typ B2 – 1 1/2a, ursprünglich 1989 erbaut und über die Jahre kontinuierlich modernisiert, präsentiert sich als ein ausgesprochen angenehmer Rückzugsort in urbaner Lage. Rund 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer, bieten eine Atmosphäre, die sofort ankommt: freundlich, hell, stimmig.

Der Windfang führt in das Treppenhaus, welches alle Etagen miteinander verbindet und einen klar strukturierten Grundriss schafft. Das großzügige Wohnzimmer ist ein Raum, der durch seinen offenen Charakter und die natürliche Lichtführung überzeugt. Die separate Küche ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet. Die funktionsfähige Einbauküche mit neuwertigen Geräten kann bei Interesse gegen Aufpreis übernommen werden und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Zwei Badezimmer – eines im Erdgeschoss mit Dusche, eines im Dachgeschoss mit Badewanne – erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Der vollständig ausgebaute Keller schafft wertvolle Zusatzfläche: Neben reichlich Stauraum steht hier ein beheiztes Arbeitszimmer zur Verfügung – ideal für Homeoffice, Hobby oder Gäste. Eine eigene Tiefgarage sorgt für komfortables Parken, die Gas-Brennwerttherme von 2020 sowie die Energieeffizienzklasse C sichern eine zeitgemäße, wirtschaftliche Haustechnik. Für digitales Arbeiten steht eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 250 Mbit/s (Quelle: Check24) zur Verfügung – ein weiterer Baustein für modernes Wohnen.

Das 258 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde mit einem klaren Fokus auf Pflegeleichtigkeit und Lebensqualität gestaltet. Ein hübscher Vorgarten empfängt Sie bereits am Eingang, während im hinteren Bereich eine große Terrasse mit elektrischer Markise, ein gepflegter Garten mit sonniger Südausrichtung und ein praktischer Geräteschuppen echte Mehrwerte schaffen. Hier lässt sich der Sommer leben – entspannt, privat und ohne großen Aufwand.

Die Lage spielt ihre gesamte Stärke in der täglichen Nutzung aus: Die Innenstadt ist bequem fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Parks und der ÖPNV liegen in angenehmer Distanz. Dieses Haus verbindet stadtnahe Infrastruktur mit behaglichem Wohngefühl und solider technischer Basis. Ein Angebot für Käufer, die ein gepflegtes Gesamtpaket suchen.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-



Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig

## Détails des commodités

- Reihennittelhaus
- Reihenhaus Typ B2 - 1 1/2a
- Baujahr 1989
- stetige Modernisierung
- ca. 123 m² Wohnfläche
- ca. 60 m² Nutzfläche
- 4 Zimmer
- helle Räume
- praktischer Windfang
- großes Wohnzimmer
- funktionale Einbauküche (kann gegen Aufpreis mit verkauft werden)
- elektrische Fußbodenheizung in der Küche
- Badezimmer mit Dusche im EG
- Badezimmer mit Badewanne im DG
- voll unterkellert
- beheiztes Arbeitszimmer im Keller
- Tiefgarage
- Gas-Brennwerttherme 2020
- Energieeffizienzklasse C
- ca. 258 m² Grundstück
- pflegeleichter Vorgarten
- große Terrasse
- elektrische Markise
- Geräteschuppen
- gepflegter Garten mit Südausrichtung
- fußläufige Entfernung zur Innenstadt
- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 Mbit/s (Quelle: Check24 Vergleichsportal)

**CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig**

## Tout sur l'emplacement

Inmitten des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Naturpark Hoher Fläming befindet sich der Luftkurort Bad Belzig. Die Kreisstadt wurde bereits vor mehr als 1000 Jahren besiedelt, heute erinnern unter anderem die Burg Eisenhardt oder das historische Landratsamt an die Geschichte der Stadt. Seit 2009 gilt Bad Belzig als staatlich anerkanntes „Thermal-Soleheilbad“.

Durch Attraktionen wie die Steintherme oder die historischen Denkmäler erfreut sich Bad Belzig nicht nur bei den Bewohnern, sondern auch bei Touristen zunehmender Beliebtheit. Die Natur, die Gewässer und die Geschichte machen den Ort einzigartig.

Eine immer besser werdende Infrastruktur, Ansiedlungen großer Unternehmen und Verwaltungen, die direkte Regionalbahnverbindung nach Berlin (RE7), sowie die Anbindungen an die Autobahnen A9, A2 und die Bundesstraßen B102 und B246 machen den Ort zunehmend attraktiver.

Verkehr:

PKW:

- ca. 30 Min nach Brandenburg an der Havel
- ca. 35 Min nach Potsdam
- ca. 35 Min nach Lutherstadt Wittenberg
- ca. 40 Min nach Berlin
- ca. 40 Min nach Dessau
- ca. 60 Min nach Leipzig
- ca. 60 Min nach Magdeburg

Die Flughäfen Halle/Leipzig und der BER sind in ca. 60 Min mit dem PKW erreichbar.

Bus/Bahn:

- ca. 35 Min nach Dessau HBF
- ca. 45 Min nach Brandenburg an der Havel HBF
- ca. 40 Min nach Potsdam/Babelsberg
- ca. 60 Min nach Berlin HBF



#### Schulen & Kitas:

In Bad Belzig gibt es verschiedene Kitas bzw. Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus befindet sich in Bad Belzig die Schule "Am Grünen Grund" mit dem sonderpädagogischen Entwicklungsschwerpunkt "Geistige Entwicklung". Die Fliedners Werkstätten im Gewerbegebiet "Seedoche" in Bad Belzig bieten für Menschen mit Behinderungen ein breit gefächertes Spektrum an Arbeits-, Bildungs- und Fördermöglichkeiten.

#### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

Die Stadt profitiert von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einem exzellenten BIO-Markt, einem Baumarkt, einem Baustoffhandel, diversen Geschäften und Dienstleistungsbetrieben sowie verschiedenen Gaststätten und Restaurants in der Innenstadt.

#### Krankenhaus & Ärzte:

Das "Ernst von Bergmann" Klinikum in Bad Belzig bietet eine ausgezeichnete Grundversorgung mit einer zentralen Notaufnahme. Darüber hinaus sind das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) sowie diverse Hausarzt-, Zahnarzt- und andere Facharztpraxen in Bad Belzig zu finden. Die Oberlin Rehaklinik „Hoher Fläming“ behandelt Reha Patienten aus ganz Deutschland.

#### Kultur & Freizeit:

Kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise das Soziokulturelle Zentrum, der Burgkeller und der Burghof der Burg Eisenhardt für Konzerte, Kabarett und Theaterveranstaltungen, das Hofgartenkino mit drei Sälen sowie das KleinKunstWerk (KKW) mit Konzerten und Kabarettveranstaltungen bieten verschiedene Kulturangebote. Wenige Kilometer von der Stadt entfernt befindet sich der Segelflugplatz-Lüsse. Der Belziger Jagd- & Sportschützenverein e. V. sowie verschiedene Fußball- und Sportvereine ermöglichen eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Die Stein-Therme mit Kurpark ist bei Touristen und Bewohnern gleichermaßen beliebt. Die Geschichte von Bad Belzig und die Natur im Hohen Fläming lassen sich auf verschiedenen Wanderwegen erkunden.

**CODE DU BIEN: 25165083 - 14806 Bad Belzig**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 98.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25165083 - 14806 Bad Belzig**

## 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)