

Wiesenburg

???????????? 12.40: ????????????????????????????? 12
??

Αριθμός ακινήτου: 23165051



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 631 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 23 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 4.182 m²

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ??? ??????

???????? ?????????	23165051
???????????	ca. 631 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	23
?????????	13
????? ????????????	1945
????? ????????????	5 x ?????????? ????? ????????????, 3 x ??????

???? ???????	299.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2005
????????? ?????????????	???????
????????????????? ??????	ca. 631 m ²

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

????????? ???? ???? ?

????????? ??????????	????????? ??????????
????? ????????????	?????
?????????????	30.12.2031
????????????????? ????????	
???	
????? ????????????	?????

?????????????? ??????????	BEDARF
?????? ???? ?? ??????????	116.10 kWh/m²a
?????????? ???? ???????	D
????? ???? ?????????	1945

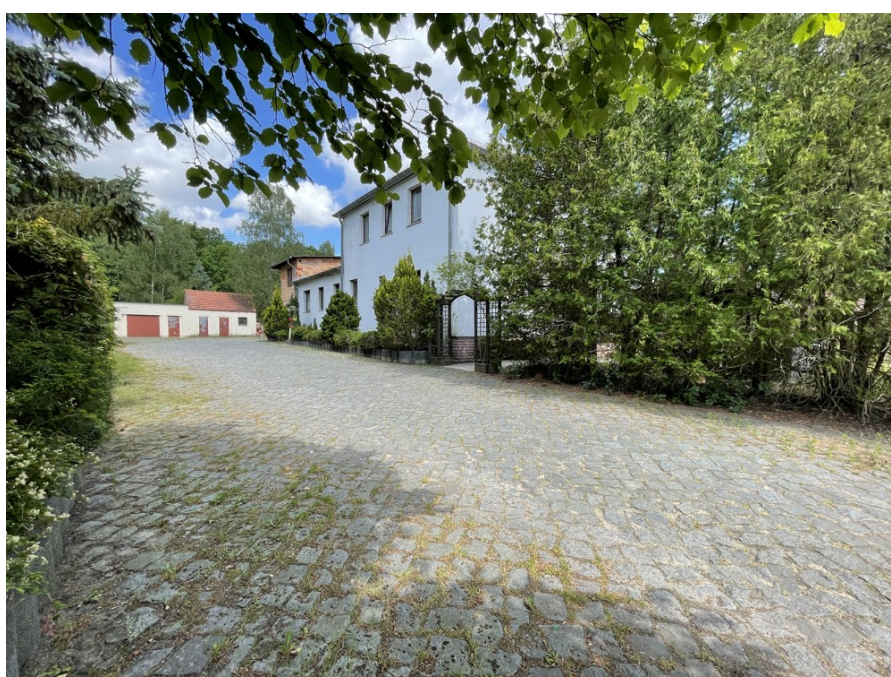
Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



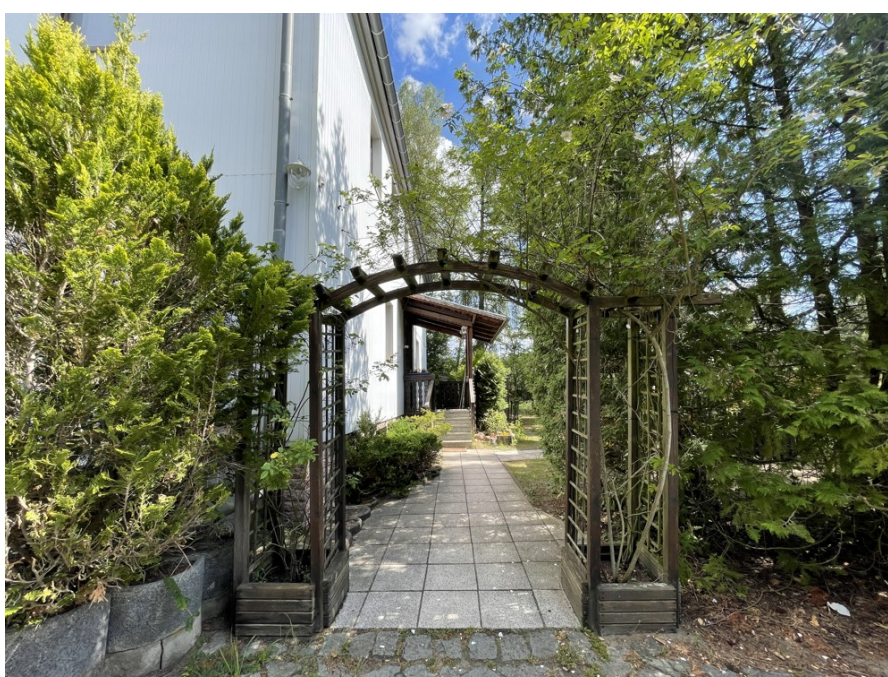
Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



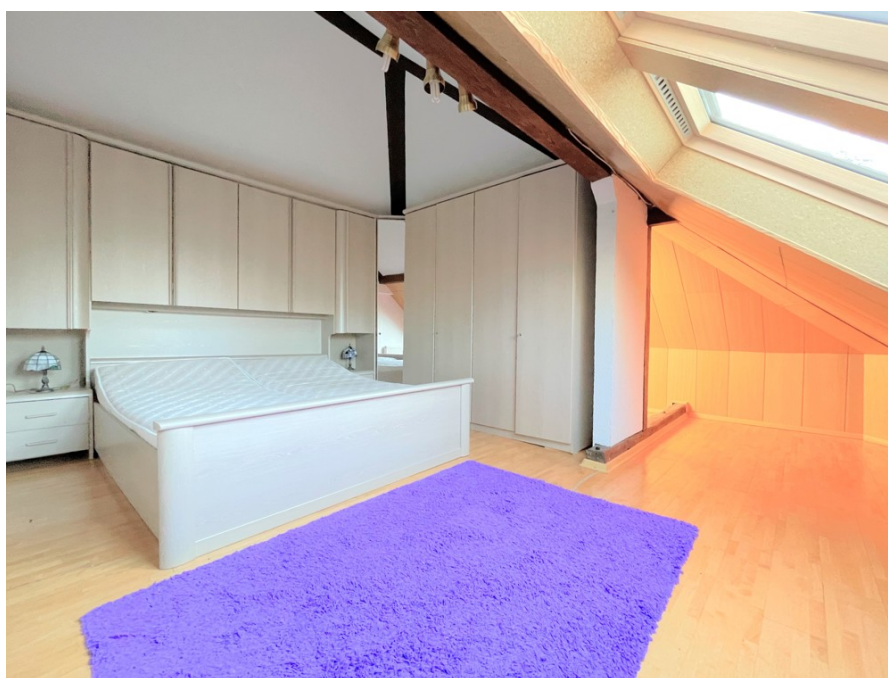
Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

???

?? ?????? ????? "Hoher Fläming" ??? ?????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???
?????, ??? ??? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????????????
????????? ?? 1945 ??? ?????????? ?? ??? ?????? ?? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ??????
1992 ??? 2005, ?? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ??
2007, ?????? ?????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??????,
???? ?? ??? ??? ?????????????? ??? ??????. ?? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????????, ??
????????? ?? ?????????? 12 ?????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????????
631 π.π. ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ??????, ??? ?????????? ??? ??????
??? ??? ?????????????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?????? ??????????????
?????????????. ??? ??? ??????????, ?????????????????? ??? ?????????? ?? ?????? ?????????? ???
????????? ?????? ????????? 1.614,00 € ??? ?????, ?? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ???
????????? ????????? 19.368,00 €. ?? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????, ??? ?????????????
??? ?????????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????,
????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ????????? 4.417,00 € ??? ?????? ??? ?????????
53.004,00 € ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?? ?????? ?????????
????????????? ????????? 6,00 € ??? 8,00 € ??? ?????????????? ?????? ??? ?? ??????????????
????????????????? ? ?????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ???
????????????????? ?????? ?? 2007. ? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????????? ?????? ? ??????
????????????? ?????? ?????? ?????? ??? ?? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????? ??? ???
????????????? ??? ?????, ?????????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ??????????????. ??
????????????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????? ??? ??? ?????? ??????????????. ? ?????? ???
??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ??????????
????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ? ??????, ??? ?????? ?????????????? ?? ??????????????,
????????????? ??? ?????? ?????? ??? ??????????. ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ??????????
?????? ????. ?????????????????? ?????? ??? ??? ?????????????????? ??????????????.

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

????????????? ??? ????????

- Mehrfamilienhaus
- ehemalige Molkerei
- Baujahr ca. 1945
- Sanierungen, Modernisierungen und Umbau 1992 - 2005

3 Garagen + Werkstatt

- Aus- und Umbaupotential
- Öl-Heizung aus 1998
- Bahnhofsnahe
- ca. 4182 m² Grundstück
- ca. 631 m² vermietbare Fläche
- 12 Wohneinheiten
- 3x 1-Zimmer Wohnungen
- 7x 2-Zimmer Wohnungen
- 2x 3-Zimmer Wohnungen
- 6 Wohneinheiten vermietet
- 3 Wohneinheiten leerstehend
- 3 Wohneinheiten im Rohbau
- Ø Mieteinnahmen ca. 5,92 €/m²
- ortsübliche Vergleichsmiete ca. 6,00 € - 8,00 €
- Mieteinnahmen (IST): ca. 2.246,00 €/M
- Mieteinnahmen (IST) ca. 26.952,00 €/A
- Mieteinnahmen (SOLL): ca. 4.417,00 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 53.004,00 €/A
- IST-Faktor 12,40
- SOLL-Faktor 6,80

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

??? ??? ??? ?????????

Die Gemeinde Wiesenburg, die "Perle des Fläming" inmitten des Naturparks Hoher Fläming liegt am südwestlichen Rand von Potsdam-Mittelmark. Nicht nur das Schloss Wiesenburg samt dem Schlosspark sondern auch die naturbelassene Umgebung mit unzähligen Wäldern, Feldern und Wiesen Lassen sorgen für eine sehr hohe Lebensqualität. Unmittelbar neben dem Golfclub am Bahnhof Wiesenburg entsteht n den nächsten Jahren ein Ko-Dorf mit über 100 Tiny-Häusern. Im nahegelegenen Nachbardorf Klein Glien befindet sich der "Coconat Co-Workingspace" für Digital Nomaden. Durch Hotels, Restaurants, Veranstaltungen, zahlreiche Rad- bzw. Wanderwege oder historische Denkmäler erfreut sich Wiesenburg nicht nur bei den Bewohnern, sondern auch bei Touristen zunehmender Beliebtheit.

Wiesenburg verfügt nicht nur über eine Anbindung an das Bundesstraßennetz sondern auch über einen Bahnhof mit direkter Zugverbindung nach Berlin und Dessau. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist ca. 10 Minuten mit dem PKW entfernt. Die nächst größeren Städte sind Bad Belzig, Dessau und Brandenburg an der Havel. Wiesenburg gehört mit Belzig zum Smart City Projekt mit fortschrittlicher Digitalisierung ins 5G Netz.

Die Immobilie befindet sich am Rand von Wiesenburg die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in der Innenstadt. Für Eine Abkühlung in der Nähe steht Ihnen der Jeseriger See im benachbarten Jeserig/Fläming jederzeit zur Verfügung.

Verkehr

Regionalbahn ab Bahnhof Wiesenburg/Mark:

ca. 5 Min. bis Bad Belzig

ca. 25 Min. bis Dessau Hauptbahnhof

ca. 45 Min. bis Medienstadt Babelsberg

ca. 55 Min. bis Berlin-Wannsee

ca. 1h 10 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

PKW:

ca. 10 Min. nach Bad Belzig

ca. 30 Min. nach Dessau

ca. 35 Min. nach Brandenburg an der Havel

ca. 50 Min. nach Berlin

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 116.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1945.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ?? ????????? ??????????????? ???:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

???? ????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com