

Wiesenburg

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ 12.40: Καλαίσθητη πολυκατοικία με 12 οικιστικές μονάδες και δυνατότητα επέκτασης

Αριθμός ακινήτου: 23165051



www.von-poll.com

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

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	23165051	Τιμή αγοράς	299.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 631 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη		
Δωμάτια	23		
τουαλέτα	13		
Έτος κατασκευής	1945	Έτος ανακαίνισης	2005
Χώρος στάθμευσης	5 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 3 x Γκαράζ	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 631 m ²

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	116.10 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.12.2031	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1945

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



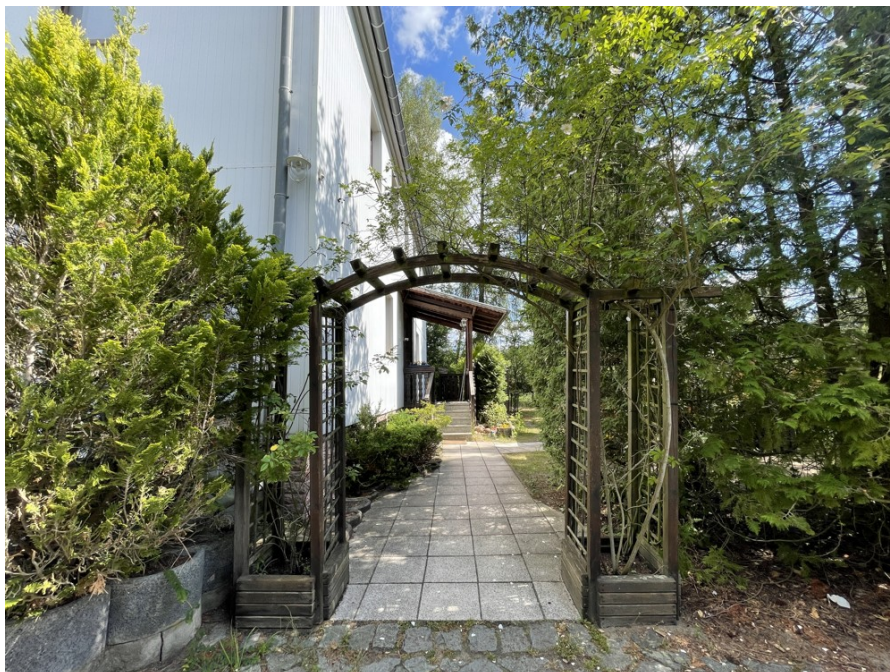
Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Το ακίνητο



**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

Μια πρώτη εντύπωση

Το Φυσικό Πάρκο "Hoher Fläming" δεν παρέχει μόνο ένα βιότοπο για πολλά είδη ζώων και φυτών, αλλά και για έναν σταθερά αυξανόμενο αριθμό κατοίκων. Το πρώην γαλακτοκομείο χτίστηκε το 1945 και προμήθευε τα γύρω χωριά με τρόφιμα πριν από πολύ καιρό. Μεταξύ 1992 και 2005, το κτίριο μετατράπηκε σε πολυκατοικία με συνολικά εννέα μονάδες. Το 2007, έγιναν σχέδια για την επέκταση του κτιρίου κατά τρεις επιπλέον μονάδες. Ωστόσο, αυτό το έργο δεν ολοκληρώθηκε ποτέ πλήρως. Με την ολοκλήρωση των υπόλοιπων μονάδων, το ακίνητο θα προσφέρει 12 διαμερίσματα και συνολική ενοικιαζόμενη επιφάνεια περίπου 631 τ.μ. Το κτίριο χωρίζεται σε ένα μεγάλο μπροστινό κτίριο, ένα μικρότερο πίσω κτίριο και την προαναφερθείσα ημιτελή κατασκευή. Τα υπάρχοντα κτίρια χρειάζονται ανακαίνιση. Επί του παρόντος, ενοικιάζονται έξι μονάδες. Το τρέχον εισόδημα από ενοίκια είναι περίπου 1.614,00 € ανά μήνα, το οποίο αντιστοιχεί σε ετήσιο εισόδημα από ενοίκια περίπου 19.368,00 €. Με την ολοκλήρωση του κελύφους του κτιρίου, την ανακαίνιση των υφιστάμενων διαμερισμάτων και την προσαρμογή στο τοπικό συγκριτικό ενοίκιο, μπορεί να επιτευχθεί εισόδημα από ενοίκια περίπου 4.417,00 € ανά μήνα και περίπου 53.004,00 € ετησίως. Το τοπικό συγκριτικό ενοίκιο στο Βίζενμπουργκ και τη γύρω περιοχή κυμαίνεται μεταξύ 6,00 € και 8,00 € ανά τετραγωνικό μέτρο για τα υφιστάμενα διαμερίσματα. Η άδεια οικοδομής για την κατασκευή του κελύφους εκδόθηκε από την πολεοδομική αρχή το 2007. Η κατασκευή ξεκίνησε αλλά δεν ολοκληρώθηκε ποτέ. Η άδεια οικοδομής έχει έκτοτε λήξει και θα πρέπει να υποβληθεί εκ νέου αίτηση για την ολοκλήρωση του έργου, λαμβάνοντας υπόψη τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς. Το περιφραγμένο ακίνητο περιλαμβάνει τρία γκαράζ και ένα μικρό εργαστήριο. Ο δρόμος και ένα μεγάλο μέρος της αυλής είναι στρωμένα με γρανίτη υψηλής ποιότητας. Υπάρχουν πολλές θέσεις στάθμευσης στην αυλή. Ο κήπος, τον οποίο μοιράζονται οι ενοικιαστές, βρίσκεται στο πίσω μέρος του ακινήτου. Ανακαλύψτε τις δυνατότητες αυτού του ακινήτου

μόνοι σας. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες.

Αριθμός ακινήτου: 23165051 - 14827 Wiesenburg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Όλα για την τοποθεσία

Die Gemeinde Wiesenburg, die "Perle des Flämings" 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 in 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

Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com