

Niemegk

Mehrfamilienhaus mit Aus- und Umbaupotenzial in Niemegk

????????? ??????????: 24165007



www.von-poll.com

???? ??????: 119.000 EUR • ??????????: ca. 154 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 251 m²

??????? ???????: 24165007 - 14823 Niemegk

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24165007 - 14823 Niemegk

?? ??? ??????

???????? ?????????	24165007
???????????	ca. 154 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ??????????	3
??????????	3
????? ?????????????	1908

????? ???????	119.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2018
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 95 m²
???????	????????????????? ?????????

??????? ???????: 24165007 - 14823 Niemegk

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

????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	KEIN
????? ????????????	??????		

???????? ?????????: 24165007 - 14823 Niemegk

?? ?????????



??????? ?????????: 24165007 - 14823 Niemegk

?? ????????



???????? ?????????: 24165007 - 14823 Niemegk

?? ?????????



??????? ?????????: 24165007 - 14823 Niemegk

?? ????????



???????? ?????????: 24165007 - 14823 Niemegk

?? ?????????



???????? ?????????: 24165007 - 14823 Niemegk

?? ?????????



???????? ?????????: 24165007 - 14823 Niemegk

?? ?????????



??????? ???????: 24165007 - 14823 Niemegk

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

Dieser Rohdiamant befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Niemegk. Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1908 errichtet und hat eine Wohnfläche von ca. 161 m² verteilt auf drei Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei 1-Zimmer Wohnungen mit 32 m² und 40 m² Wohnfläche. Das Obergeschoss bildet die dritte Wohneinheit, bestehend aus 3 Zimmern und einer Wohnfläche on ca. 89 m². Bis auf das Badezimmer überzeugen alle Räume mit einen hervorragenden Dielenboden. Das Dachgeschoss ist auf der kompletten Grundfläche des Hauses ausbaubar. Die ehemalige Durchfahrt verbindet alle Wohnungen miteinander. Im Innenhof befinden sich 4 separate Schuppen und kleine Blumenbeete. Ein Großteil der Fläche im Innenhof ist befestigt. Zwischen 1990 und 2003 wurden umfangreiche Sanierungen am Gebäude durchgeführt. Die Gas-Zentralheizung wurde 2014 zuletzt erneuert. Die Immobilie eignet sich gleichermaßen als Kapitalanlage und Mehrgenerationenhaus. Das Grundstück liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 30181 Siedlungen der Bronze- und Eisenzeit, Burg und Kirche des deutschen Mittelalters sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Niemegk. Nach dem Verkauf der Immobilie bleibt eine Wohneinheit im Erdgeschoss (WE2) vermietet. Die Mieteinnahmen der vermieteten Wohnung betragen ca. 216 € pro Monat. Das entspricht jährlichen Mieteinnahmen von ca. 2.592 €. Durch umfangreiche Sanierungen, Renovierungen und dem Ausbau vom Dachgeschoss lassen sich deutlich höhere Mieteinnahmen erzielen. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei ca. 7,00 € für Bestandsimmobilien und 10,00 € für Neubau oder Erstbezug nach Sanierung. Überzeugen Sie sich vom Potenzial der Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen

??????? ???????: 24165007 - 14823 Niemegk

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

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1908
- umfangreiche Sanierungen 1990-2003
- Denkmalschutz
- ca. 251 m² Grundstück
- ca. 161 m² Wohnfläche
- ca. 88 m² Nutzfläche
- 3 Wohneinheiten
- WE 1, EG ca. 32,22 m²
- WE 2, EG ca. 40,12 m²
- WE 3, OG ca. 89,12 m²
- Ausbaupotenzial Dachgeschoss
- Rollläden
- 4 Schuppen
- befestigter Innenhof
- Gas-Zentralheizung (2014)
- eine Wohneinheit vermietet
- Sanierungs- und Renovierungsbedarf
- ruhige Seitenstraße
- 216 € Mieteinnahmen pro Monat
- 2.592 € Mieteinnahmen pro Jahr
- ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 7,00 €/m² und 10,00 €/m²

??????? ???????: 24165007 - 14823 Niemegk

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

Die Gemeinde Niemegk ist das Tor zum Fläming. Malerische Landschaften und eine historische Geschichte prägen den Ort. Im dreißigjährigen Krieg wurde die Gemeinde fast vollständig zerstört. Die historische Innenstadt, das Rathaus und die Kirche erinnern an die langjährige Geschichte von Niemegk. Aufmerksame Besucher entdecken noch viele weitere Sehenswürdigkeiten. Niemegk entwickelte sich aus einem ehemaligen Haufendorf mit Kirche zu einer planmäßig angelegten Ackerbürgerstadt mit Marktplatz im Ortskern. Die Ortschaft ist umgeben von weitläufigen Feldern, Wäldern und Wiesen. Der Naturpark "Hoher Fläming" bietet einen einzigartigen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Niemegk liegt im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark und grenzt an die Gemeinde Wiesenburg/Mark im Westen, im Norden an die Stadt Bad Belzig, im Osten an die Stadt Treuenbrietzen, sowie im Süden an das Land Sachsen-Anhalt. Berlin ist mit ca. 70 km nur einen Katzensprung entfernt. Die Autobahn A9 ist nur wenige hundert Meter von der Innenstadt entfernt. Die B102 verläuft entlang der Stadtgrenze und verbindet Niemegk mit den benachbarten Städten. Verkehr: ca. 15 Min bis Bad Belzig ca. 15 Min bis Treuenbrietzen ca. 40 Min bis Potsdam ca. 50 Min bis Brandenburg an der Havel ca. 65 Min bis Berlin Schulen & Kitas: In Niemegk gibt es eine Kita, einen Hort und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in den benachbarten Orten Bad Belzig und Treuenbrietzen zu finden. Einkaufen: Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in Niemegk zu finden. Wem das Angebot an Supermärkten zu klein ist, findet in den benachbarten Städte Bad Belzig und Treuenbrietzen eine vielfältige Auswahl.

??????? ???????: 24165007 - 14823 Niemegk

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

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.

??????? ?????????: 24165007 - 14823 Niemegk

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

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

Cornelia Roloff

Steinstraße 47 ?? ?????????????? ??? ????
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com