Päwesin

FAKTOR 15 - Solides Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Seenähe

??????? ????????: 25165046

???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 417 m² • ???????: 14 • ?????? ???: 2.420 m²

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

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

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ??? ?????

??????? ????????	25165046
?????????	ca. 417 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	14
????????	6

???? ??????	299.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1997
??????? ??????????	??????
???????????? ?????	ca. 417 m²
??????	???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.07.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	353.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1910

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

?? ???????

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

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

Dieses etwa 1910 errichtete Mehrfamilienhaus vereint historischen Charakter mit einer soliden Bausubstanz und bietet eine ideale Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von rund 2.420?m² befindet sich das voll unterkellerte Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von etwa 417?m². Das Wohnhaus ist in vier 2-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt und ist aktuell vollständig vermietet.

Zwischen 1996 und 1998 wurde das Gebäude umfangreich saniert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung. Teile der Ausstattung sind in einem sanierungsbedürftigem Zustand, was dem neuen Eigentümer die Möglichkeit eröffnet, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen den Wohnkomfort und damit auch die Mieteinnahmen zu erhöhen. Ergänzt wird das Objekt durch ein praktisches Nebengebäude sowie einer Garage. Zwei unbefestigte Grundstückszufahrten erleichtern den Zugang zum Innenhof.

Der große, gemeinschaftlich nutzbare Garten schafft ein angenehmes Wohnumfeld und bietet Potenzial für zukünftige Gestaltungs- oder Erweiterungsmaßnahmen. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Entfernung zum Beetzsee und zur Naherholung – ein zusätzlicher Standortvorteil, der die Vermietbarkeit langfristig stärkt.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit rund 2.039,93?€, was einer jährlichen Gesamtmiete von etwa 24.479,16?€ entspricht. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von lediglich 4,94?€ pro Quadratmeter besteht ein deutliches Mietsteigerungspotenzial. Der aktuelle Kaufpreisfaktor liegt bei attraktiven 15 und bietet somit eine solide Grundlage für ein nachhaltiges Investment.

Dieses Wohnensemble verbindet stabile Einnahmen mit Entwicklungsperspektiven.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

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

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1910
- umfangreiche Sanierung 1996-98
- 6 Wohneinheiten
- ca. 417 m² Wohnfläche
- vier 2-Zimmer Wohnungen
- zwei 3-Zimmer Wohnungen
- voll unterkellert
- Öl-Zentralheizung
- teilweise sanierungsbedürftiger Zustand
- ca. 2.420 m² Grundstück
- große Freifläche
- zwei unbefestigte Zufahrten
- Nebengebäude
- gemeinschaftlich genutzter Garten
- fußläufige Entfernung zum Beetzsee
- voll vermietet
- mtl. Mieteinnahmen ca. 2.039,93 €
- jährl. Mieteinnahmen ca. 24.479,16 €
- Ø 4,94 €/m²
- Faktor 15
- Mietsteigerungsportenzial

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

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

Zwischen dem Oberen Beetzsee und dem Riewendsee befindet sich Päwesin. Die altertümliche Kirche im Zentrum von Päwesin erinnert noch heute an die 800 Jährige Geschichte des Dorfes. Das Ortsbild ist geprägt von zahlreichen Vierseithöfen. Bekannt ist das Dorf durch das Buddhistische Kloster samt Backshop und Friseur. Päwesin ist umgeben von einer atemberaubenden Natur- und Wasserlandschaft. In allen drei Ortsteilen können in der Sommersaison Weißstörche beim Brüten und Aufziehen der Jungvögel beobachtet werden.

Die Wasserverbindung zwischen Beetzsee und Riewendsee ist nicht nur für Wasserwanderer interessant, in einer ausgiebigen Wanderung lässt sich der Riewendsee auf dem "Riewend-Burgwall Wanderweg" umrunden. Dank dem Beetzsee ist Päwesin an das Bundeswasserstraßennetz angeschlossen. Durch zahlreich Freizeitangebote rund um den Beetzsee bekommt der Tourismus eine stets wachsende Bedeutung.

Im Ort befinden sich unter anderem die Päwesiner Kita, Arztpraxis, Friseur, Backshop, Tierarztpraxis sowie eine kleine Gaststätte. Zahlreiche Landstraßen verbinden das Dorf mit den umliegenden Ortschaften. Die nächst größeren Städte sind Brandenburg an der Havel und Nauen.

PKW:
ca. 15 Min bis Brandenburg an der Havel
ca. 15 Min bis Nauen
ca. 15 Min bis Ketzin
ca. 30 Min bis Potsdam
ca. 30 Min bis Berlin

Öffentliche Verkehrsmittel:
ca. 30 Min bis Brandenburg ZOB
ca. 45 Min bis Nauen BHF

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 353.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25165046 - 14778 Päwesin

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

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

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