Treuenbrietzen

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung – Investition mit Perspektive

***??????? ????????: 25165057***

**???? ??????: 135.000 EUR • ?????????: ca. 74,38 m² • ???????: 3**

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

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

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25165057 |
| ????????? | ca. 74,38 m² |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1995 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 135.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 06.04.2028 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 183.40 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1995 |

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ??? ????? ????????

Diese attraktive Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994 präsentiert sich als solide und gepflegte Kapitalanlage in ruhiger, gleichzeitig zentrumsnaher Lage. Das Gebäude umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten und überzeugt durch seine ansprechende Architektur und die gepflegte Außenanlage mit ausreichend Parkplätzen direkt vor dem Haus.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74,38 m², verteilt auf drei helle Zimmer mit durchdachtem Grundriss. Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern schafft ein angenehmes Raumgefühl und führt direkt auf den überdachten Südbalkon, der zu jeder Jahreszeit einen idealen Ort zum Entspannen bietet. Die gepflegte Einbauküche fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein, während das Badezimmer mit Badewanne zusätzlichen Komfort bietet.

Ein lichtdurchflutetes Treppenhaus, ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss runden das Angebot ab. Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und zeigt sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter gleichermaßen attraktiv ist.

Die Wohnung ist vermietet und erzielt einen Mietzins von ca. 5,37 €/m² bzw. monatliche Mieteinnahmen von rund 397,27 € (jährlich ca. 4.767,24 €). Das monatliche Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage beträgt 235,00 €.

Ein attraktives Investment mit solider Rendite und langfristigem Werterhalt – ideal für Anleger, die auf eine gepflegte Immobilie in stabiler Wohnlage setzen.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Im ausführlichen PDF-Exposé erhalten Sie weitere Bilder und Informationen zur Immobilie. Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ????????????? ??? ???????

- Eigentumswohnung
- 1. Obergeschoss
- 3-Zimmer
- ca. 74,38 m² Wohnfläche
- modernes Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1994
- insgesamt 12 Wohneinheiten
- helle Räume
- Badezimmer mit Badewanne
- gepflegte Einbauküche
- offener Wohn- und Essbereich
- bodentiefe Fenster
- überdachter Balkon mit Südausrichtung
- lichtdurchflutetes Treppenhaus
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkplätze vor dem Haus
- gepflegte Wohnanlage
- gute Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
- VERMIETET
- Mietzins ca. 5,37 €/m²
- Mieteinnahmen ca. 397,27 €/M
- Mieteinnahmen ca. 4.767,24 €/A
- Hausgeld 209,33 € pro Monat
- Instandhaltungsrücklage 30,67 € pro Monat

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ??? ??? ??? ?????????

Die historische Stadt Treuenbrietzen im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Erstmals im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt, entwickelte sich der Ort dank seiner strategisch günstigen Lage an der Handelsstraße zwischen Berlin und Leipzig zu einem lebendigen Handwerks- und Handelszentrum. Heute präsentiert sich Treuenbrietzen als malerische Kleinstadt mit mittelalterlichem Stadtkern, liebevoll sanierten Fachwerkhäusern, der imposanten Marienkirche und einer charmanten Altstadt, die Geschichte und Gegenwart harmonisch vereint. Umgeben von ausgedehnten Wäldern und idyllischer Natur bietet die Stadt zugleich Ruhe und Erholung – ein idealer Rückzugsort mit historischem Flair.

Auch infrastrukturell überzeugt Treuenbrietzen mit einer hervorragenden Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Über die Bundesstraße B2 gelangt man zügig nach Potsdam, Berlin oder Jüterbog, während der Bahnhof Treuenbrietzen eine direkte Verbindung nach Berlin und Lutherstadt Wittenberg bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort. Zahlreiche Freizeitangebote, Vereine und die reizvolle Natur des Flämings mit ihren Rad- und Wanderwegen runden das lebenswerte Umfeld ab. Treuenbrietzen vereint die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur Großstadt – ein Standort mit Charme, Geschichte und Perspektive.
PKW:
ca. 15 Min bis Jüterbog
ca. 20 Min bis Luckenwalde
ca. 20 Min bis Beelitz
ca. 20 Min bis Bad Belzig
ca. 35 Min bis Potsdam
ca. 40 Min bis Berlin

öffentliche Verkehrsmittel:
ca. 15 Min bis Beelitz
ca. 20 Min bis Jüterbog
ca. 40 Min bis Luckenwalde
ca. 50 Min bis Potsdam Hbf
ca. 1h 35 Min bis Berlin Hbf

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 183.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**??????? ????????: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

# ?????????? ????????????

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


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