

Wiesenburg

## FACTOR 12.40: Bájos társasház 12 lakóegységgel és bővítési potenciállal

VP azonosító: 23165051



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 631 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 23 • FÖLDTERÜLET: 4.182 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 23165051                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 631 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 23                                   |
| Fürdoszobák           | 13                                   |
| Építés éve            | 1945                                 |
| Parkolási lehetőségek | 5 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 299.000 EUR   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2005  |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Bérelhető terület        | ca. 631 m <sup>2</sup>  |

VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.12.2031    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 116.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1945                        |



VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

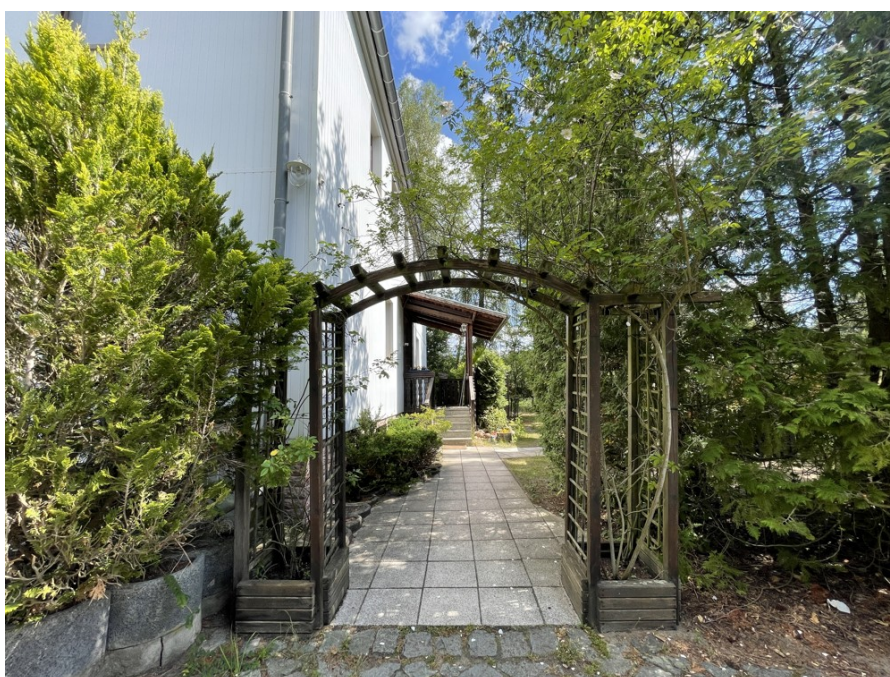
## Az ingatlan





VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan





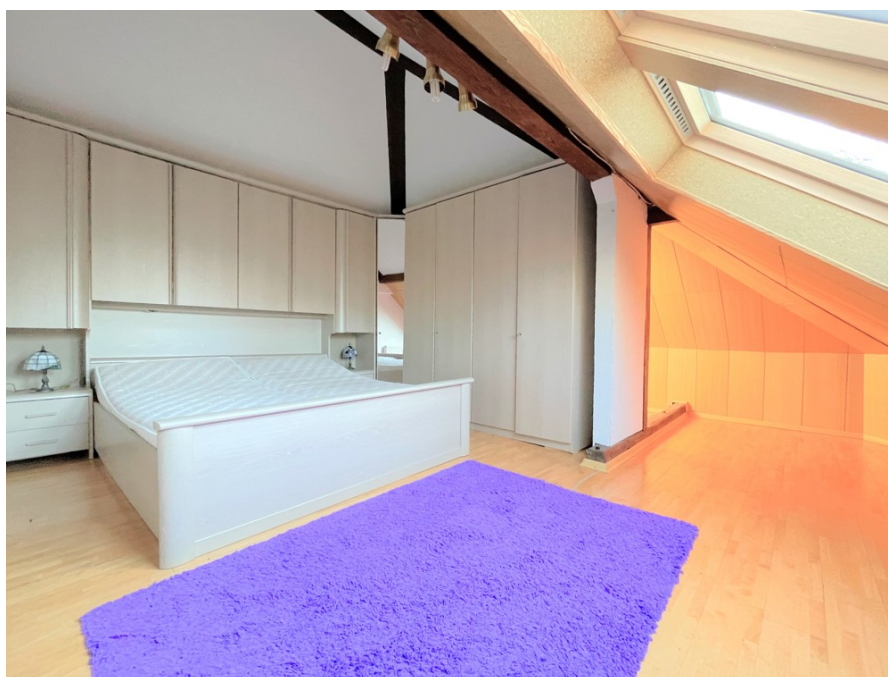
VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen





VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Az első benyomás

A "Hoher Fläming" Természetvédelmi Park nemcsak számos állat- és növényfaj élőhelyét biztosítja, hanem a folyamatosan növekvő számú lakosnak is. Az egykori tejüzemet 1945-ben építették, és régen ellátta élelmiszerrel a környező falvakat. 1992 és 2005 között az épületet kilenc lakásos lakóházzá alakították át. 2007-ben tervek voltak az épület további három lakással történő bővítésére. Ez a projekt azonban soha nem fejeződött be teljesen. A fennmaradó lakások befejezése után az ingatlan 12 lakást kínál, összesen körülbelül 631 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel. Az épület egy nagy előlő épületre, egy kisebb hátsó épületre és a fent említett befejezetlen szerkezetre oszlik. A meglévő épületek felújításra szorulnak. Jelenleg hat lakást adnak bérbe. A jelenlegi bérleti díjbevétel körülbelül havi 1614,00 euró, ami körülbelül 19 368,00 euró éves bérleti díjbevételnek felel meg. Az épületszerkezet elkészültével, a meglévő lakások felújításával és a helyi összehasonlító bérleti díjhoz való igazítással havi körülbelül 4417,00 euró, illetve évi körülbelül 53 004,00 euró bérleti díjbevétel érhető el. Wiesenburgban és környékén a helyi összehasonlító bérleti díj négyzetméterenként 6,00 és 8,00 euró között mozog a meglévő lakások esetében. A héjszerkezet építési engedélyét az építési hatóság 2007-ben adta ki. Az építkezés megkezdődött, de soha nem fejeződött be. Az építési engedély azóta lejárt, és a projekt befejezéséhez, figyelembe véve a hatályos törvényeket és szabályozásokat, újra kellene kérelmezni. A bekerített ingatlanhoz három garázs és egy kis műhely tartozik. A kocsifelhajtó és az udvar nagy része kiváló minőségű gránittal burkolt. Az udvarban számos parkolóhely található. A bérlok által megosztott kert az ingatlan hátsó részén található. Fedezze fel saját maga az ingatlanban rejlő lehetőségeket. További információkért kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot.

VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus
- ehemalige Molkerei
- Baujahr ca. 1945
- Sanierungen, Modernisierungen und Umbau 1992 - 2005
- 3 Garagen + Werkstatt
- Aus- und Umbaupotential
- Öl-Heizung aus 1998
- Bahnhofsnähe
- ca. 4182 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 631 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>
- 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



VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Minden a helyszínról

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 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

VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 116.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)