

Päwesin

# FACTOR 12 - Masszív, többlakásos ház fejlesztési potenciállal egy tó közelében

VP azonosító: 25165046



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 417 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 2.420 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25165046 - 14778 Păwesin

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

VP azonosító: 25165046 - 14778 Páwesin

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25165046               |
| Hasznos lakótér | ca. 417 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 14                     |
| Fürdoszobák     | 6                      |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 299.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1997                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Bérelhető terület        | ca. 417 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz                                                                    |

VP azonosító: 25165046 - 14778 Páwesin

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 353.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1910                       |

VP azonosító: 25165046 - 14778 Păwesin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165046 - 14778 Päwesin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165046 - 14778 Páwesin

## Az ingatlan



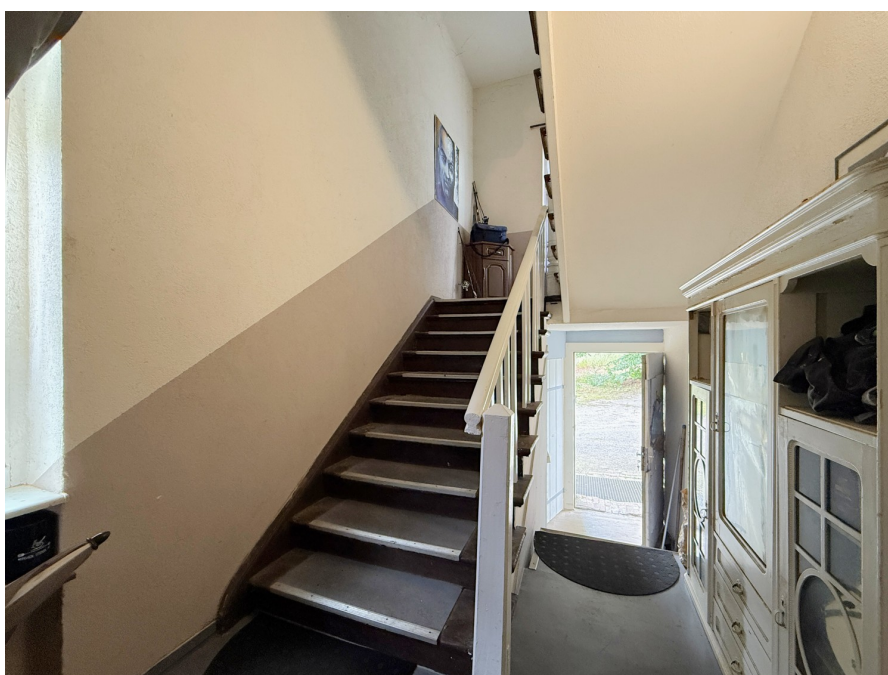
VP azonosító: 25165046 - 14778 Päwesin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165046 - 14778 Păwesin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165046 - 14778 Páwesin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165046 - 14778 Păwesin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165046 - 14778 Päwesin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165046 - 14778 Păwesin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165046 - 14778 Páwesin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165046 - 14778 Pāwesin

## Az első benyomás

Az 1910 körül épült többlakásos ház a történelmi jelleget masszív szerkezettel ötvözi, ideális alapot kínálva egy hosszú távú befektetéshez. A nagyjából 2420 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekvő, teljesen alapincézett épület hat apartmanból áll, összesen körülbelül 417 m<sup>2</sup> lakóterülettel. A ház négy 2 szobás és két 3 szobás apartmanra oszlik, és jelenleg teljes egészében bérbe van adva. 1996 és 1998 között jelentős felújításokra került sor. A futást központi olajfűtés biztosítja. Néhány berendezési tárgy és berendezés korszerűsítésre szorul, így az új tulajdonos célzott fejlesztésekkel növelheti a lakhatási kényelmet és ezáltal a bérleti díjbevételt. Az ingatlanhoz egy praktikus melléképület és egy garázs is tartozik. Két burkolatlan kocsibeálló könnyű hozzáférést biztosít az udvarhoz. A nagy, közös kert kellemes lakókörnyezetet teremt, és lehetőséget kínál a jövőbeni tereprendezésre vagy bővítésre. Különösen figyelemre méltó a Beetzsee-tó és a helyi rekreációs területek közelsége – ez egy további előny a hosszú távú bérbeadás szempontjából. A jelenlegi havi bérleti díjbevétel körülbelül 2039,93 euró, ami körülbelül 24 479,16 eurós éves bérleti díjnak felel meg. A mindössze 4,94 eurós négyzetméterenkénti átlagos bérleti díj jelentős potenciállal rendelkezik a bérleti díjak emelésére. A jelenlegi vételár-szorító 12, így szilárd alapot biztosít a fenntartható befektetéshez. Ez a lakókomplexum a stabil jövedelmet a fejlődési kilátásokkal ötvözi. Megjegyzés: Miután hiánytalanul kitöltötte elérhetőségi adatait, az ingatlanismertetőt automatikusan elküldjük Önnek. Kérjük, forduljon hozzánk bizalommal további információkért és a megtekintés egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25165046 - 14778 Pāwesin

## Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1910
- umfangreiche Sanierung 1996-98
- 6 Wohneinheiten
- ca. 417 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vier 2-Zimmer Wohnungen
- zwei 3-Zimmer Wohnungen
- voll unterkellert
- Öl-Zentralheizung
- teilweise sanierungsbedürftiger Zustand
- ca. 2.420 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>
- Faktor 12
- Mietsteigerungspotenzial

**VP azonosító: 25165046 - 14778 Päwesin**

## Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25165046 - 14778 Páwesin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 353.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25165046 - 14778 Päwesin

## 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)