

Treuenbrietzen

# Kiadó 3 szobás lakás – potenciállal rendelkező befektetés

VP azonosító: 25165057

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 135.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74,38 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

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

VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25165057                 |
| Hasznos lakótér | ca. 74,38 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                        |
| Hálósobák       | 2                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1995                     |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 135.000 EUR                                                                           |
| Lakás                   | Emelet                                                                                |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 06.04.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 183.40 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1995                |

VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Az ingatlan



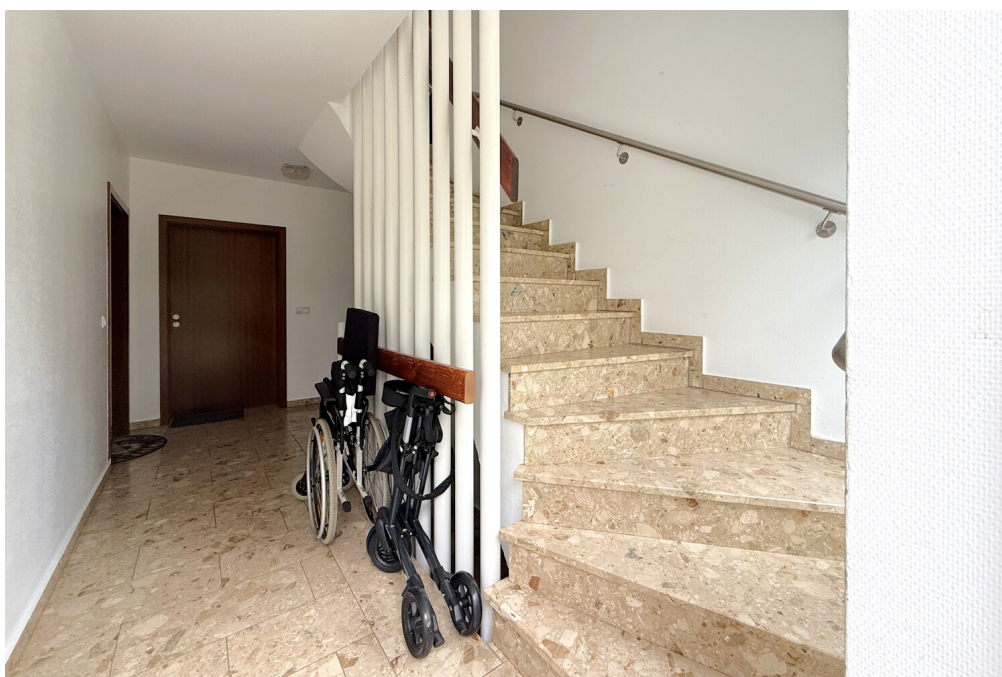
VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Az ingatlan



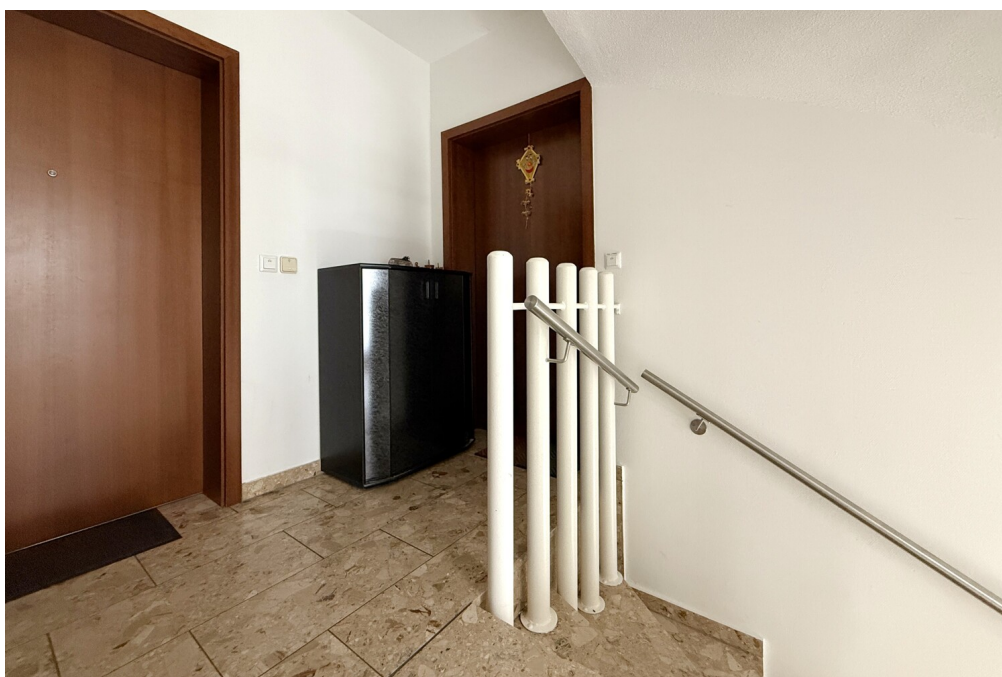
VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Az első benyomás

Ez a vonzó lakás egy 1994-ben épült modern társasház első emeletén szilárd és jól karbantartott befektetési ingatlanként kínál kellemes, csendes, mégis központi helyen található ingatlant. Az épület összesen 12 lakóegységből áll, és lenyugó építészetével és gondozott kertjével, valamint bőséges parkolási lehetőséggel rendelkezik közvetlenül az épület előtt. A lakás körülbelül 74,38 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, amely három világos, jól megtervezett helyiségben oszlik meg. A padlótól a mennyezetig érő ablakokkal ellátott, nyitott tere nappali és étkező kellemes térérzetet teremt, és közvetlenül a fedett, déli fekvésű erkélyre vezet, amely ideális hely a kikapcsolódásra minden évszakban. A jól karbantartott, beépített konyha harmonikusan illeszkedik az összképbe, míg a kádas fürdőszoba további kényelmet biztosít. A világos lépcsőház, a saját pincehelyiség és a közös mosókonyha az alagsorban teszi teljessé a kínálatot. Az épület professzionálisan kezelt és kiváló állapotban van. Bevásárlási lehetőségek, orvosok, iskolák és tömegközlekedés mind gyalogosan elérhetőek – ez a helyszín egyaránt vonzó a saját tulajdonú lakások és a bérlok számára. A lakás jelenleg bérbe van adva, a bérleti díj bevétele körülbelül 5,37 €/m<sup>2</sup>, ami havi bérleti díj bevételeként körülbelül 397,27 € (következő 4767,24 € éves szinten). A havi rezsiköltség, beleértve a fenntartási tartalékot is, 235,00 €. Ez egy vonzó befektetés stabil hozammal és hosszú távú értéktartással – ideális azoknak a befektetőknek, akik jól karbantartott ingatlant keresnek egy stabil lakóövezetben. Megjegyzés: Miután megadta elérhetőségi adatait, az ingatlan adatait automatikusan elküldjük Önnek. A részletes PDF brosúra további képeket és információkat tartalmaz az ingatlanról. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a megtekintés egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Részletes felszereltség

- Eigentumswohnung
- 1. Obergeschoss
- 3-Zimmer
- ca. 74,38 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen ca. 397,27 €/M
- Mieteinnahmen ca. 4.767,24 €/A
- Hausgeld 209,33 € pro Monat
- Instandhaltungsrücklage 30,67 € pro Monat

**VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

## Minden a helyszínról

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 Fläming 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

VP azonosító: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 183.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## 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)