

Belzig / Borne

# Nagy ház, nagy telek, nagy lehetőségek - kétlakásos ház melléképülettel

VP azonosító: 25165050N



VÉTELÁR: 180.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 281 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2.287 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

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

**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25165050N              |
| Hasznos lakótér | ca. 281 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 8                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 1900                   |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 180.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2011                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 215 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha                          |

**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.05.2034    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 395.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1900                       |

**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az ingatlan

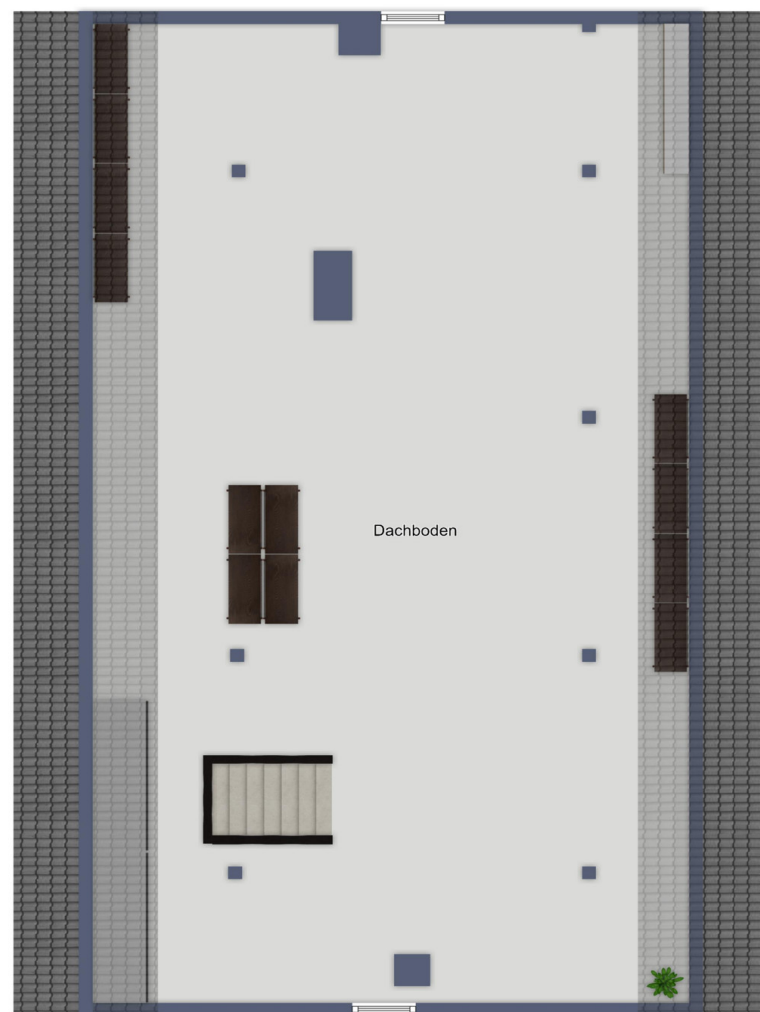


VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Az első benyomás

Üdvözljük egy olyan házban, amely nem csak áll, hanem történeteket mesél. Egy bájos faluközpont szívében, meleg és barátságos környékkel, valamint lélegzetelállító, minden nap újra lenyugózó természeti tájjal körülvéve, ez a tágas, századfordulós (1900 körül épült) kétlakásos ház várja azokat, akik teret keresnek álmaik megvalósításához – legyenek azok kreatívak, gyakorlatiasak vagy vizionáriusok. A földszinten és az emeleten elosztott, körülbelül 281 m<sup>2</sup>-es lakótér nyolc szobából és két fürdoszobából áll, így rugalmasságot kínál a nagycsaládosok, a többgenerációs lakhatási elrendezések vagy a kifinomult térbeli koncepciók számára. Jelenleg a két emelet összenyitható, de kezelhető erőfeszítéssel két teljes értékű apartmanná alakíthatók. A földszinten három szoba, egy konyha és egy kádas fürdoszoba található. A tágas, kandallóval ellátott nappali olyan hangulatot teremt, ahol a családi pillanatok természetesen bontakozhatnak ki. Az emeleten további öt szoba, egy praktikus, beépített konyha és egy zuhanyzós fürdoszoba található. A világos szobák, a bővíthető tetőtér és a bájos történelmi elemek karaktert adnak az épületnek, és arra csábítanak, hogy megőrizze a meglévót, és valami újat alkosson. A felújítás szükségessége nyilvánvaló, de ebben rejlik a lehetőség is: Ön dönti el, hogy modern, felfrissített otthon vagy egy teljesen új életkonceptiót szeretne. Az olajtűzelésű központi fűtés 2002-ből származik, néhány ablakot pedig 2011-ben cseréltek – tehát jó kiindulópont. A tágas, körülbelül 2287 m<sup>2</sup>-es telek igazi kincs. A gondozott kert, a tágas fedett terasz és a térkövezett kocsifelhajtó számos lehetőséget kínál – legyen szó gyerekekről, kertészkedés szerelmeseiről vagy háziállatokról. Különösen figyelemre méltó a tágas melléképület, saját bejárattal és házszámmal: egy olyan tér, amely gyakorlatilag bármilyen felhasználást lehetővé tesz, a stúdiótól vagy muhelytől kezdve az önálló lakásig. Ezt számos tárolóhelyiség, garázs és egy további garázs egészíti ki. Az ingatlan teljes bekerítése biztosítja a magánélet érzetét, és hangsúlyozza az egykori négyszögletes tanya udvaros jellegét. Közvetlenül a ház előtt található egy buszmegálló, ahonnan rendszeres járatok indulnak a környező városokba, beleértve Bad Belziget is – ideális iskoláskorú gyermekes családok vagy ingázók számára. A falusi hangulat itt nem csupán egy háttér, hanem egy élő közösség: az emberek ismerik egymást, támogatják és üdvözlik egymást – egy hely, ahol a mindennapi élet és az otthon zökkenőmentesen keveredik.

**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Részletes felszereltség

- Zweifamilienhaus mit Nebengebäude
- Baujahr ca. 1900
- ca. 281 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 215 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 8 Zimmer
- 2 Badezimmer
- großer Wohnraum mit Kamin im Erdgeschoss
- helle Räume
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Öl- Zentralheizung (2002)
- Fenster teilweise erneuert (2011)
- sanierungsbedürftiger Zustand
- große überdachte Terrasse
- ca. 2.287 m<sup>2</sup> Grundstück
- großes Nebengebäude mit eigenem Eingang & Hausnummer
- diverse Abstellräume und Garagen im Nebengebäude
- gepflasterte Auffahrt
- komplett eingefriedet
- gepflegter Garten
- separate Garage
- Bushaltestelle vor der Haustür
- charmanter Dorfcharakter

**Hinweis:** Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Minden a helyszínról

Inmitten des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Naturpark Hoher Fläming befindet sich der Luftkurort Bad Belzig. Die Kreisstadt wurde bereits vor mehr als 1000 Jahren besiedelt, heute erinnern unter anderem die Burg Eisenhardt oder das historische Landratsamt an die Geschichte der Stadt. Seit 2009 gilt Bad Belzig als staatlich anerkanntes „Thermal-Soleheilbad“.

Durch Attraktionen wie die Steintherme oder die historischen Denkmäler erfreut sich Bad Belzig nicht nur bei den Bewohnern, sondern auch bei Touristen zunehmender Beliebtheit. Die Natur, die Gewässer und die Geschichte machen den Ort einzigartig.

Eine immer besser werdende Infrastruktur, Ansiedlungen großer Unternehmen und Verwaltungen, die direkte Regionalbahnverbindung nach Berlin (RE7), sowie die Anbindungen an die Autobahnen A9, A2 und die Bundesstraßen B102 und B246 machen den Ort zunehmend attraktiver.

### Verkehr:

#### PKW:

- ca. 30 Min nach Brandenburg an der Havel
- ca. 35 Min nach Potsdam
- ca. 35 Min nach Lutherstadt Wittenberg
- ca. 40 Min nach Berlin
- ca. 40 Min nach Dessau
- ca. 60 Min nach Leipzig
- ca. 60 Min nach Magdeburg

Die Flughäfen Halle/Leipzig und der BER sind in ca. 60 Min mit dem PKW erreichbar.

#### Bus/Bahn:

- ca. 35 Min nach Dessau HBF
- ca. 45 Min nach Brandenburg an der Havel HBF
- ca. 40 Min nach Potsdam/Babelsberg
- ca. 60 Min nach Berlin HBF

#### Schulen & Kitas:

In Bad Belzig gibt es verschiedene Kitas bzw. Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus befindet sich in Bad Belzig die Schule "Am Grünen Grund" mit dem sonderpädagogischen Entwicklungsschwerpunkt "Geistige Entwicklung". Die Fliegners Werkstätten im Gewerbegebiet "Seedoche" in Bad Belzig bieten für Menschen mit Behinderungen ein breit gefächertes Spektrum an Arbeits-, Bildungs- und Fördermöglichkeiten.

#### **Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:**

Die Stadt profitiert von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einem exzellenten BIO-Markt, einem Baumarkt, einem Baustoffhandel, diversen Geschäften und Dienstleistungsbetrieben sowie verschiedenen Gaststätten und Restaurants in der Innenstadt.

#### **Krankenhaus & Ärzte:**

Das "Ernst von Bergmann" Klinikum in Bad Belzig bietet eine ausgezeichnete Grundversorgung mit einer zentralen Notaufnahme. Darüber hinaus sind das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) sowie diverse Hausarzt-, Zahnarzt- und andere Facharztpraxen in Bad Belzig zu finden. Die Oberlin Rehaklinik „Hoher Fläming“ behandelt Reha Patienten aus ganz Deutschland.

#### **Kultur & Freizeit:**

Kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise das Soziokulturelle Zentrum, der Burgkeller und der Burghof der Burg Eisenhardt für Konzerte, Kabarett und Theaterveranstaltungen, das Hofgartenkino mit drei Sälen sowie das KleinKunstWerk (KKW) mit Konzerten und Kabarettveranstaltungen bieten verschiedene Kulturangebote. Wenige Kilometer von der Stadt entfernt befindet sich der Segelflugplatz-Lüsse. Der Belziger Jagd- & Sportschützenverein e. V. sowie verschiedene Fußball- und Sportvereine ermöglichen eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Die Stein-Therme mit Kurpark ist bei Touristen und Bewohnern gleichermaßen beliebt. Die Geschichte von Bad Belzig und die Natur im Hohen Fläming lassen sich auf verschiedenen Wanderwegen erkunden.

**VP azonosító: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 395.80 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## 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)**