

Wiesenburg

# FATTORE 12,40: Grazioso condominio con 12 unità abitative e possibilità di ampliamento

Codice oggetto: 23165051



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 631 m<sup>2</sup> • VANI: 23 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.182 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23165051
Superficie netta	ca. 631 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	23
Bagni	13
Anno di costruzione	1945
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 631 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>116.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.12.2031</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1945</b>

**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## La proprietà



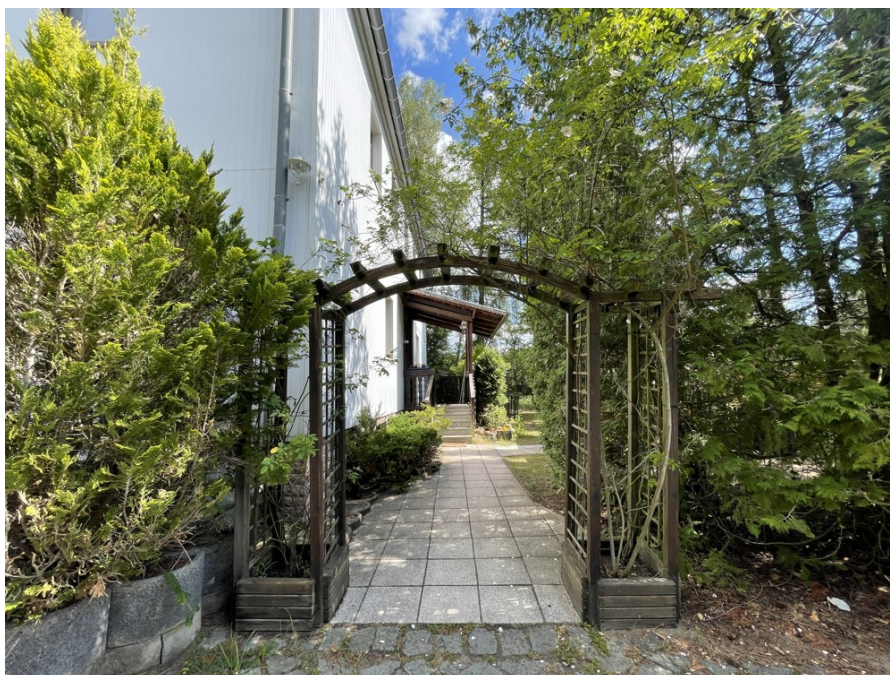
**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## La proprietà



Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg

## La proprietà



**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



**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## Una prima impressione

Il Parco Naturale "Hoher Fläming" non solo offre un habitat a numerose specie animali e vegetali, ma anche a un numero di residenti in costante crescita. L'ex caseificio fu costruito nel 1945 e da tempo riforniva di cibo i villaggi circostanti. Tra il 1992 e il 2005, l'edificio è stato convertito in un condominio con un totale di nove unità. Nel 2007 si prevedeva di ampliare l'edificio con altre tre unità. Tuttavia, questo progetto non è mai stato completato. Una volta completate le unità rimanenti, la proprietà offrirà 12 appartamenti e una superficie totale affittabile di circa 631 m<sup>2</sup>. L'edificio è suddiviso in un grande edificio anteriore, un edificio posteriore più piccolo e la suddetta struttura grezza. Gli edifici esistenti necessitano di ristrutturazione. Attualmente sono affittate sei unità. Il reddito da locazione attuale è di circa 1.614,00 € al mese, che corrisponde a un reddito da locazione annuo di circa 19.368,00 €. Una volta completata la costruzione grezza, ristrutturati gli appartamenti esistenti e adeguati al canone di locazione locale, si potrà raggiungere un reddito da locazione di circa 4.417,00 € al mese e circa 53.004,00 € all'anno. Il canone di locazione locale a Wiesenburg e dintorni è compreso tra 6,00 € e 8,00 € al metro quadro per gli appartamenti esistenti. Il permesso di costruire per la costruzione grezza è stato rilasciato dall'autorità edilizia nel 2007. I lavori sono iniziati, ma non sono mai stati completati. Il permesso di costruire è nel frattempo scaduto e, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti, dovrà essere nuovamente richiesto per completare il progetto. La proprietà recintata comprende tre garage e una piccola officina. Il vialetto d'accesso e gran parte del cortile sono pavimentati con granito di alta qualità. Nel cortile sono disponibili numerosi posti auto. Il giardino, condiviso dagli inquilini, si trova sul retro della proprietà. Scoprite voi stessi il potenziale di questo immobile. Contattateci per ulteriori informazioni.

**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## **Dettagli dei servizi**

- Mehrfamilienhaus
- ehemalige Molkerei
- Baujahr ca. 1945
- Sanierungen, Modernisierungen und Umbau 1992 - 2005
- 3 Garagen + Werkstatt
- Aus- und Umbaupotential
- Öl-Heizung aus 1998
- Bahnhofsnahe
- 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

**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## **Tutto sulla posizione**

Die Gemeinde Wiesenburg, die "Perle des Flämings" 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 n 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**

**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## **Ulteriori informazioni**

**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 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.

**Codice oggetto: 23165051 - 14827 Wiesenburg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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