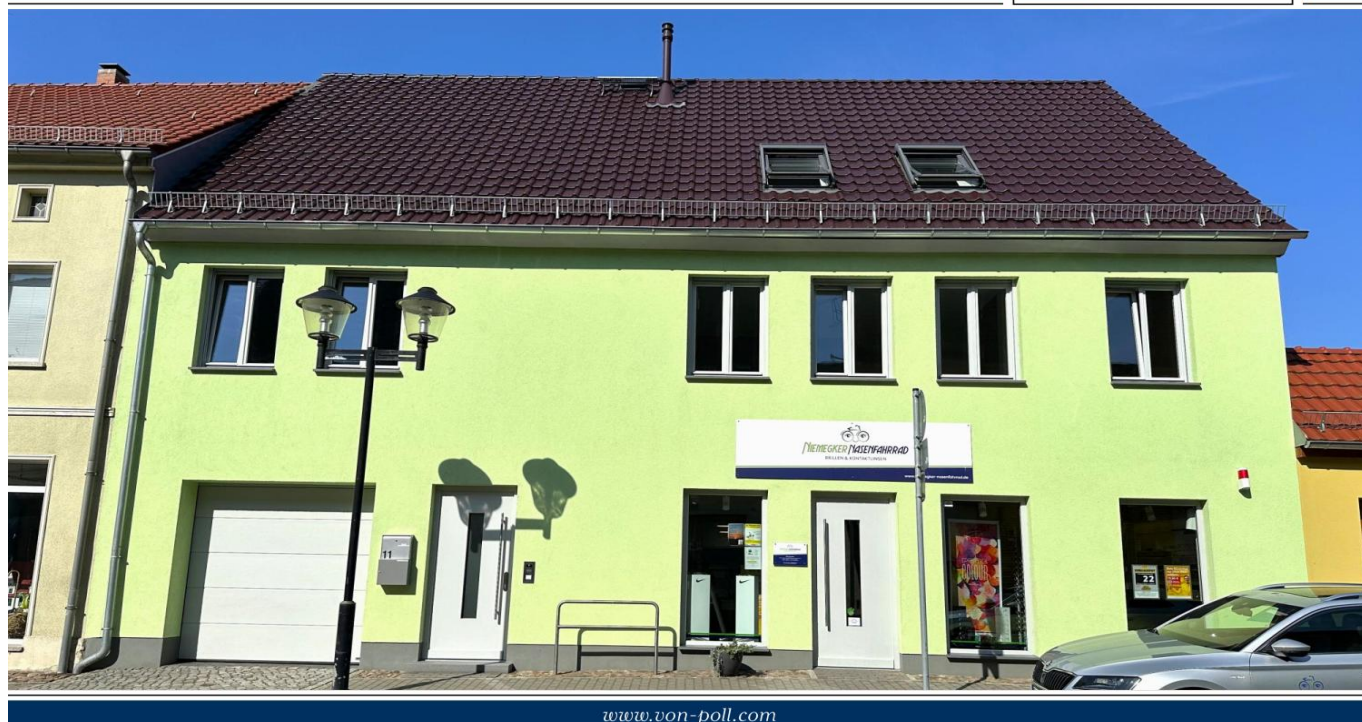


Niemegk

## Costruito nel 2018: edificio residenziale e commerciale di alta qualità nel centro della città di Niemegk

Codice oggetto: 24165055EFH



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 339 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

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

Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24165055EFH
Superficie netta	ca. 215 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	3
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 132 m²
Superficie commerciale	ca. 73 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.01.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	61.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

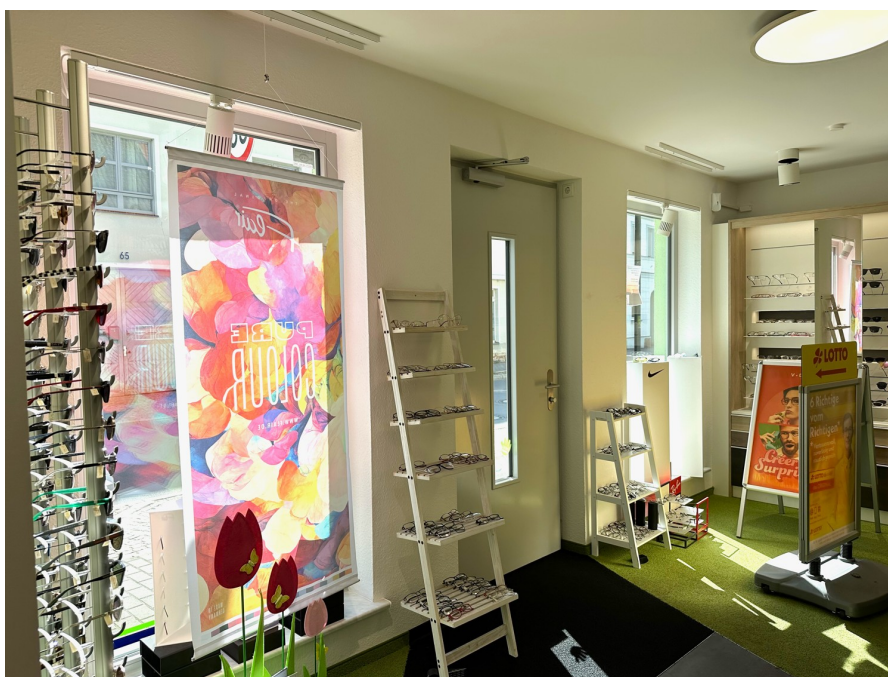
## La proprietà





Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La proprietà



Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La proprietà





Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La proprietà





Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La proprietà



Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La proprietà





Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegek

## La proprietà



Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La proprietà





Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La proprietà



Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## La proprietà



Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## Una prima impressione

Questo edificio residenziale e commerciale a uso misto combina un design moderno con una costruzione di alta qualità. Costruito nel 2018, l'immobile è in ottime condizioni e vanta caratteristiche di pregio che soddisfano praticamente ogni desiderio. Con circa 215 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e ulteriori 132 m<sup>2</sup> di superficie utile, l'immobile offre una varietà di potenziali utilizzi. L'unità commerciale di circa 73 m<sup>2</sup> al piano terra comprende tre locali e un WC, ideale per uffici, negozi o studi medici. Le unità commerciali e residenziali sono attualmente vuote, consentendo ai futuri proprietari libertà creativa e flessibilità. L'unità residenziale si estende su sei locali e dispone di due bagni moderni, uno dei quali con vasca e doccia. Gli ambienti ampi e luminosi e la disposizione ben progettata creano un ambiente abitativo piacevole. La zona giorno è dotata di un camino a gas, che offre un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche. L'edificio è inoltre dotato di sistemi di controllo domotico e di illuminazione, nonché di tapparelle elettroniche comodamente azionabili tramite un touchpad. Il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole e contribuisce a un elevato livello di comfort abitativo. Finestre in legno di alta qualità con tripli vetri garantiscono un'eccellente efficienza energetica, supportate dall'efficiente caldaia a gas a condensazione, che consente all'immobile di raggiungere la classe energetica B. Un balcone e una terrazza pavimentata nell'area esterna offrono ulteriori opportunità di relax e svago. La proprietà dispone di un vialetto d'accesso con due cancelli elettrici e di un garage separato con apertura elettrica, garantendo un elevato livello di sicurezza e comfort. Le solide fondamenta della casa poggiano su circa 18 pali, a dimostrazione dell'eccezionale qualità costruttiva. L'immobile sorge su un terreno di circa 339 m<sup>2</sup>. La posizione centrale di questo edificio ad uso misto consente un utilizzo ottimale delle infrastrutture cittadine. L'immobile offre una perfetta combinazione di spazi abitativi e lavorativi. L'elegante disposizione si adatta alle esigenze delle moderne abitazioni e aziende. Nota: una volta inseriti i dati di contatto, la brochure dell'immobile verrà inviata automaticamente. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni e per organizzare una visita. Nota 2: Il prezzo offerto è un'offerta speciale!

Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## Dettagli dei servizi

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 2018
- ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 132 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 73 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ca. 339 m<sup>2</sup> Grundstück
- eine Gewerbeeinheit mit 3 Räumen und WC
- eine Wohneinheit mit 6 Zimmern und 2 Badezimmern
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- helle Räume
- moderne Raumaufteilung
- Kamin (nur mit Gas)
- Smarte Haus-, Licht-, Klingel- und Rollladensteuerung
- elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung (3fach)
- gepflasterte Terrasse
- Balkon
- Durchfahrt mit elektr. Toren von Hörmann
- separate Garage mit elektr. Tor
- stabiles Fundament mit ca. 18 Pfählen
- Gas-Brennwerttherme
- Energieeffizienzklasse B
- Gewerbe- und Wohneinheit sind nicht vermietet



**Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Niemegk ist das Tor zum Fläming. Malerische Landschaften und eine historische Geschichte prägen den Ort. Im dreißigjährigen Krieg wurde die Gemeinde fast vollständig zerstört. Die historische Innenstadt, das Rathaus und die Kirche erinnern an die langjährige Geschichte von Niemegk. Aufmerksame Besucher entdecken noch viele weitere Sehenswürdigkeiten. Niemegk entwickelte sich aus einem ehemaligen Haufendorf mit Kirche zu einer planmäßig angelegten Ackerbürgerstadt mit Marktplatz im Ortskern. Die Ortschaft ist umgeben von weitläufigen Feldern, Wäldern und Wiesen. Der Naturpark "Hoher Fläming" bietet einen einzigartigen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten.

Niemegk liegt im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark und grenzt an die Gemeinde Wiesenburg/Mark im Westen, im Norden an die Stadt Bad Belzig, im Osten an die Stadt Treuenbrietzen, sowie im Süden an das Land Sachsen-Anhalt. Berlin ist mit ca. 70 km nur einen Katzensprung entfernt. Die Autobahn A9 ist nur wenige hundert Meter von der Innenstadt entfernt. Die B102 verläuft entlang der Stadtgrenze und verbindet Niemegk mit den benachbarten Städten.

### Verkehr:

- ca. 15 Min bis Bad Belzig
- ca. 15 Min bis Treuenbrietzen
- ca. 40 Min bis Potsdam
- ca. 50 Min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 65 Min bis Berlin

### Schulen & Kitas:

In Niemegk gibt es eine Kita, einen Hort und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in den benachbarten Orten Bad Belzig und Treuenbrietzen zu finden.

### Einkaufen:

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in Niemegk zu finden. Wenn das Angebot an Supermärkten zu klein ist, findet in den benachbarten Städten Bad Belzig und Treuenbrietzen eine vielfältige Auswahl.

Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.1.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 61.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 24165055EFH - 14823 Niemegk

## 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)