

Buckautal

## Casa plurifamiliare in campagna con quattro spaziose unità abitative. Nessuna commissione.

Codice oggetto: 25165042



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

PREZZO D'ACQUISTO: 400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 459 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 865 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

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

Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165042
Superficie netta	ca. 459 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	16
Bagni	4
Anno di costruzione	1998

Prezzo d'acquisto	400.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 244 m²
Superficie affittabile	ca. 459 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	56.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.12.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998



Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà





Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà





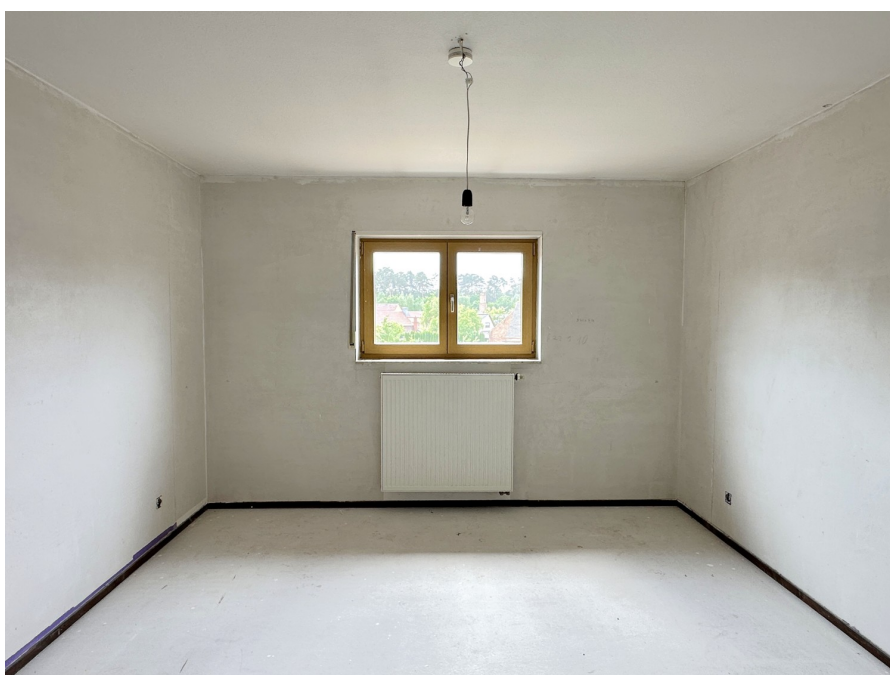
Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà





Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà





Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà





Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà





Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## Una prima impressione

Nessuna commissione: immersa in un idilliaco contesto rurale, questa affascinante casa plurifamiliare, costruita nel 1998, vi aspetta: un rifugio ricco di carattere, spazi ampi e potenziale per il futuro. Quattro ampi appartamenti quadrilocali si sviluppano su una superficie abitabile complessiva di circa 459 m<sup>2</sup> e colpiscono per la loro disposizione ben studiata, la luminosità e gli spazi abitativi di alta qualità. Che si tratti delle spaziose zone giorno e pranzo con vista sul verde circostante, delle luminose camere da letto o delle terrazze soleggiate degli appartamenti al piano terra, qui potrete vivere con ampie viste e un senso di benessere. Ogni unità dispone di un bagno con vasca e doccia, mentre i servizi igienici separati per gli ospiti offrono ulteriore comfort. La proprietà, curata nei minimi dettagli, è circondata da un giardino curato con cura: un'oasi di pace e relax, perfetta per rilassarsi. Un comodo sollevatore per sedie a rotelle sulla terrazza consente l'accesso senza barriere architettoniche a uno degli appartamenti. Un'eccellente efficienza energetica (Classe B), garage e diversi posti auto asfaltati completano l'armonioso quadro generale. Attualmente, tutte le unità residenziali sono affittate e generano un canone mensile effettivo di 3.123 € (37.476 € all'anno). Il reddito potenziale da locazione è di 3.966 € al mese o 47.592 € all'anno: grazie a un canone medio locale di circa 8,00 €/m<sup>2</sup>, c'è ancora margine di crescita. Questo condominio ben tenuto, situato in una posizione tranquilla, combina comfort, spaziosità e potenziale di investimento. Che sia per uso personale, affitto parziale o come puro investimento immobiliare, questa proprietà offre spazio per i vostri sogni e una casa di carattere. Nota: una volta inseriti i vostri dati di contatto, i dettagli dell'immobile verranno inviati automaticamente. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni e per fissare una visita.

Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## Dettagli dei servizi

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1998
- 4 Wohneinheiten
- ca. 459 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- ca. 244 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4-Zimmer Wohnungen
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche in allen Wohnungen
- Gäste-WCs in Allen Wohnungen
- großzügige Wohn- und Esszimmer
- helle Räume
- Terrassen im Erdgeschoss
- Rollstuhllift
- Energieeffizienzklasse B
- gepflegter Garten
- Garagen
- gepflasterte Stellplätze vor dem Haus
- voll vermietet
- 2 Garagen vermietet
- 3.123 € Mieteinnahmen pro Monat (IST)
- 37.476 € Mieteinnahmen pro Jahr (IST)
- 3.966 € Mieteinnahmen pro Monat (SOLL)
- 47.5926 € Mieteinnahmen pro Jahr (SOLL)
- Mietsteigerungspotenzial
- ortsübliche Miete Ø 8,00 €/m<sup>2</sup>



Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal

## Tutto sulla posizione

Das Buckautal wurde im Jahr 946 das erste mal urkundlich erwähnt. Damit ist Buckautal der älteste (urkundlich erwähnte) Ort des heutigen Bundeslandes Brandenburg. Alte Wassermühlen und Dorfkirchen erinnern an die lange Geschichte des Ortes. Die Nachbarschaft und die Gemeinschaft werden in Buckautal groß geschrieben. Gemeinsame Ausflüge, Festlichkeiten oder gemeinschaftliche Aktivitäten gehören zu den alljährlichen Ereignissen. Die atemberaubende Natur in und um Buckautal einschließlich der "Buckau", einem weitläufigen Bach, machen die Gemeinde für Besucher und Bewohner attraktiv.

Buckautal liegt im Westen des Landes Brandenburg südlich von Ziesar und Süd-Westlich von Brandenburg an der Havel. Die nächst größeren Ortschaften sind Ziesar, Görzke, Bad Belzig und Brandenburg an der Havel. Diese sind über die Bundesstraße 107 in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahn A2 ist nur wenige Kilometer entfernt und erleichtert Pendlern den Arbeitsweg. Die Buslinie 588 pendelt in regelmäßigen zwischen Ziesar und Bad Belzig.

Verkehr:

PKW:

- ca. 5 Min bis Ziesar
- ca. 25 Min bis Bad Belzig
- ca. 35 Min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 45 Min bis Potsdam
- ca. 50 Min bis Berlin

Öffentliche Verkehrsmittel:

- ca. 10 Min bis Ziesar
- ca. 60 Min bis Bad Belzig
- ca. 1h 25 Min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 1h 50 Min bis Potsdam
- ca. 2 h bis Berlin-Wannsee

Einkaufen:

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Ziesar, Görzke, Wiesenburg und Bad Belzig

Schulen:

Die nächsten Schulen und Kitas befinden sich in Ziesar, Görzke, Wiesenburg und Bad Belzig.

**Codice oggetto: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
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: 25165042 - 14793 Buckautal

## 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)