

Päwesin

## FATTORE 12 - Solida casa plurifamiliare con potenziale di sviluppo vicino a un lago

Codice oggetto: 25165046



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 417 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.420 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165046 - 14778 Păwesin

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

Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165046
Superficie netta	ca. 417 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Bagni	6

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1997
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 417 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25165046 - 14778 Păwesin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	353.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910



Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165046 - 14778 Păwesin

## La proprietà





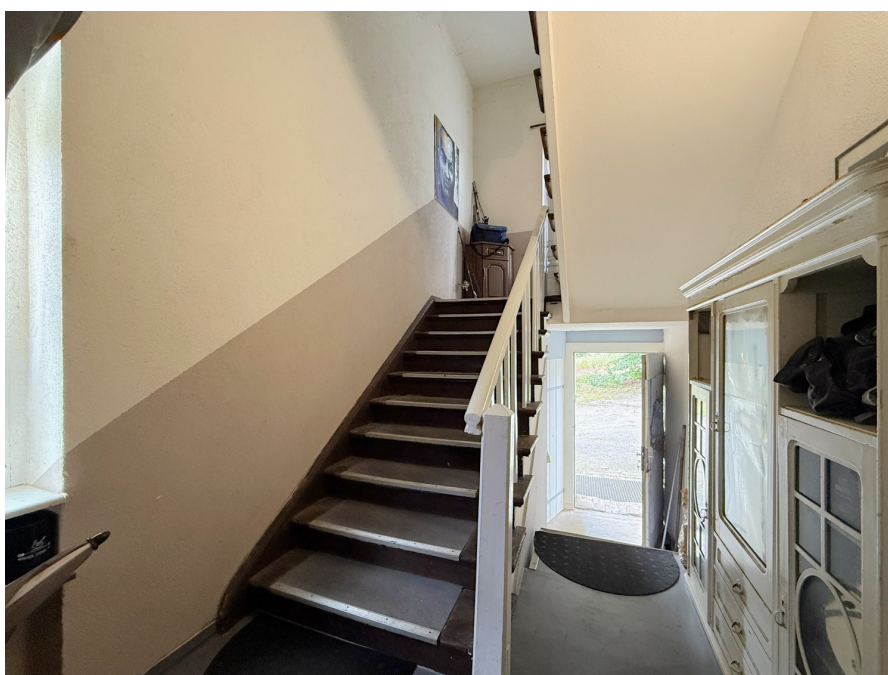
Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165046 - 14778 Păwesin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165046 - 14778 Pāwesin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165046 - 14778 Pāwesin

## Una prima impressione

Costruita intorno al 1910, questa casa plurifamiliare coniuga il carattere storico con una solida costruzione, offrendo una base ideale per un investimento a lungo termine. Situata su un generoso terreno di circa 2.420 m<sup>2</sup>, l'edificio completamente seminterrato comprende sei appartamenti con una superficie abitabile totale di circa 417 m<sup>2</sup>. La casa è suddivisa in quattro bilocali e due trilocali ed è attualmente completamente affittata. Tra il 1996 e il 1998 sono stati effettuati ampi lavori di ristrutturazione. Il riscaldamento è centralizzato a gasolio. Alcuni impianti necessitano di ammodernamento, offrendo al nuovo proprietario l'opportunità di migliorare il comfort abitativo e, di conseguenza, il reddito da locazione attraverso interventi mirati. La proprietà comprende anche una pratica dependance e un garage. Due vialetti sterrati offrono un facile accesso al cortile. L'ampio giardino condominiale crea un piacevole ambiente abitativo e offre potenziale per futuri interventi di riqualificazione paesaggistica o ampliamento. Di particolare rilievo è la vicinanza al lago Beetzsee e alle aree ricreative locali, un ulteriore vantaggio in termini di posizione che rafforza le prospettive di locazione a lungo termine. L'attuale reddito da locazione mensile è di circa 2.039,93 €, corrispondente a un canone annuo totale di circa 24.479,16 €. Con un canone medio di soli 4,94 € al metro quadro, vi è un potenziale significativo di aumento del canone. L'attuale multiplo del prezzo di acquisto è un interessante 12, fornendo così una solida base per un investimento sostenibile. Questo complesso residenziale combina un reddito stabile con prospettive di sviluppo. Nota: una volta inseriti i dati di contatto, la brochure dell'immobile vi verrà inviata automaticamente. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni e per fissare una visita.

Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## Dettagli dei servizi

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1910
- umfangreiche Sanierung 1996-98
- 6 Wohneinheiten
- ca. 417 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vier 2-Zimmer Wohnungen
- zwei 3-Zimmer Wohnungen
- voll unterkellert
- Öl-Zentralheizung
- teilweise sanierungsbedürftiger Zustand
- ca. 2.420 m<sup>2</sup> Grundstück
- große Freifläche
- zwei unbefestigte Zufahrten
- Nebengebäude
- gemeinschaftlich genutzter Garten
- fußläufige Entfernung zum Beetzsee
- voll vermietet
- mtl. Mieteinnahmen ca. 2.039,93 €
- jährl. Mieteinnahmen ca. 24.479,16 €
- Ø 4,94 €/m<sup>2</sup>
- Faktor 12
- Mietsteigerungspotenzial



Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## Tutto sulla posizione

Zwischen dem Oberen Beetzsee und dem Riewendsee befindet sich Päwesin. Die altertümliche Kirche im Zentrum von Päwesin erinnert noch heute an die 800 Jährige Geschichte des Dorfes. Das Ortsbild ist geprägt von zahlreichen Vierseithöfen. Bekannt ist das Dorf durch das Buddhistische Kloster samt Backshop und Friseur. Päwesin ist umgeben von einer atemberaubenden Natur- und Wasserlandschaft. In allen drei Ortsteilen können in der Sommersaison Weißstörche beim Brüten und Aufziehen der Jungvögel beobachtet werden.

Die Wasserverbindung zwischen Beetzsee und Riewendsee ist nicht nur für Wasserwanderer interessant, in einer ausgiebigen Wanderung lässt sich der Riewendsee auf dem "Riewend-Burgwall Wanderweg" umrunden. Dank dem Beetzsee ist Päwesin an das Bundeswasserstraßennetz angeschlossen. Durch zahlreich Freizeitangebote rund um den Beetzsee bekommt der Tourismus eine stets wachsende Bedeutung.

Im Ort befinden sich unter anderem die Päwesiner Kita, Arztpraxis, Friseur, Backshop, Tierarztpraxis sowie eine kleine Gaststätte. Zahlreiche Landstraßen verbinden das Dorf mit den umliegenden Ortschaften. Die nächst größeren Städte sind Brandenburg an der Havel und Nauen.

### PKW:

ca. 15 Min bis Brandenburg an der Havel

ca. 15 Min bis Nauen

ca. 15 Min bis Ketzin

ca. 30 Min bis Potsdam

ca. 30 Min bis Berlin

### Öffentliche Verkehrsmittel:

ca. 30 Min bis Brandenburg ZOB

ca. 45 Min bis Nauen BHF

Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 353.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

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.

Codice oggetto: 25165046 - 14778 Päwesin

## 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)