

Treuenbrietzen

## Appartamento di 3 locali in affitto: un investimento con potenziale

**Codice oggetto: 25165057**

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 135.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74,38 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

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

Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25165057</b>
Superficie netta	<b>ca. 74,38 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1995</b>

Prezzo d'acquisto	<b>135.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	183.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.04.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## La proprietà



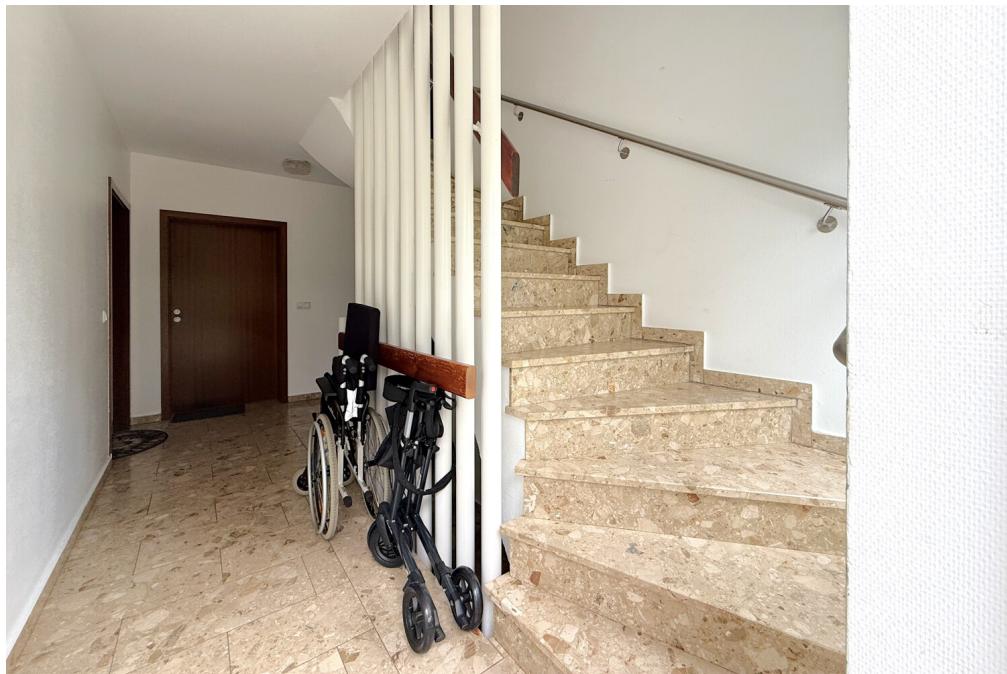
Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## La proprietà



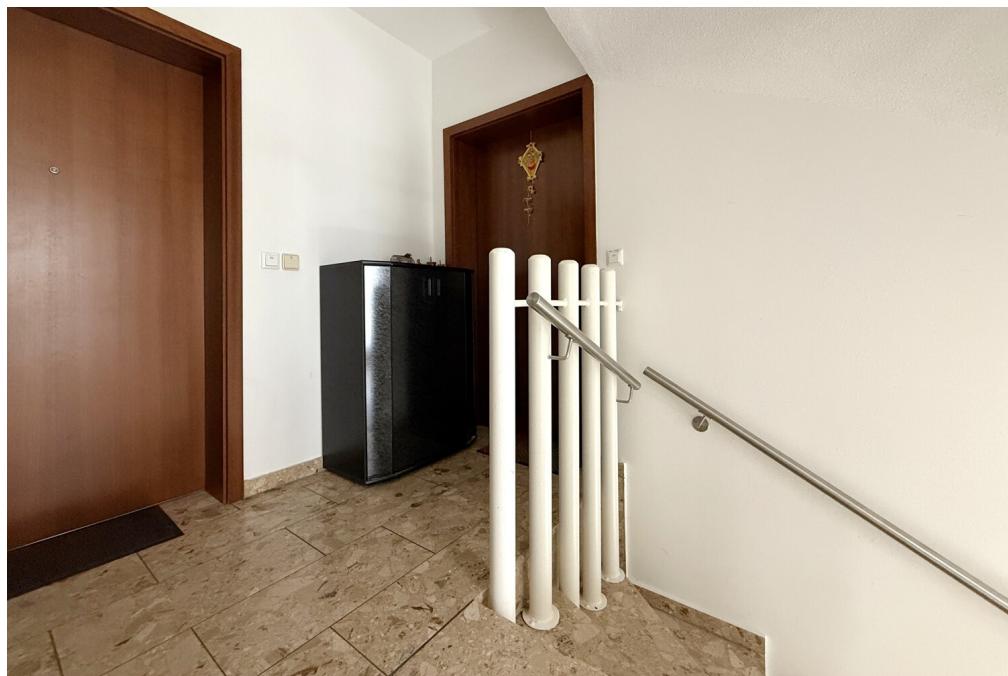
Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento al primo piano di un moderno edificio plurifamiliare costruito nel 1994 si presenta come un immobile d'investimento solido e ben tenuto, in una posizione tranquilla ma centrale. L'edificio comprende un totale di 12 unità abitative e colpisce per la sua architettura accattivante e il giardino ben curato, con ampi parcheggi direttamente di fronte all'edificio. L'appartamento offre circa 74,38 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti in tre ambienti luminosi con una disposizione ben studiata. La zona giorno e pranzo open space con finestre a tutta altezza crea una piacevole sensazione di spazio e conduce direttamente al balcone coperto esposto a sud, che offre un luogo ideale per rilassarsi in qualsiasi stagione. La cucina attrezzata, ben tenuta, si integra armoniosamente nel design generale, mentre il bagno con vasca offre ulteriore comfort. Una scala luminosa, una cantina privata e una lavanderia in comune al piano interrato completano l'offerta. L'edificio è gestito professionalmente ed è in ottime condizioni. Negozi, medici, scuole e mezzi pubblici sono tutti raggiungibili a piedi: una posizione ideale sia per chi vive in proprietà che per chi è in affitto. L'appartamento è attualmente affittato e genera un reddito da locazione di circa 5,37 €/m<sup>2</sup>, ovvero un reddito mensile di circa 397,27 € (circa 4.767,24 € all'anno). Le spese condominiali mensili, inclusa la quota di manutenzione, ammontano a 235,00 €. Si tratta di un investimento interessante con un rendimento solido e un mantenimento del valore a lungo termine, ideale per gli investitori che cercano un immobile ben tenuto in una zona residenziale stabile. Nota: una volta inseriti i dati di contatto, i dettagli dell'immobile vi verranno inviati automaticamente. La brochure dettagliata in PDF contiene ulteriori immagini e informazioni sull'immobile. Contattateci per fissare una visita.

Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Dettagli dei servizi

- Eigentumswohnung
- 1. Obergeschoss
- 3-Zimmer
- ca. 74,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- modernes Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1994
- insgesamt 12 Wohneinheiten
- helle Räume
- Badezimmer mit Badewanne
- gepflegte Einbauküche
- offener Wohn- und Essbereich
- bodentiefe Fenster
- überdachter Balkon mit Südausrichtung
- lichtdurchflutetes Treppenhaus
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Parkplätze vor dem Haus
- gepflegte Wohnanlage
- gute Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
- VERMIETET
- Mietzins ca. 5,37 €/m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen ca. 397,27 €/M
- Mieteinnahmen ca. 4.767,24 €/A
- Hausgeld 209,33 € pro Monat
- Instandhaltungsrücklage 30,67 € pro Monat

Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## Tutto sulla posizione

Die historische Stadt Treuenbrietzen im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Erstmals im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt, entwickelte sich der Ort dank seiner strategisch günstigen Lage an der Handelsstraße zwischen Berlin und Leipzig zu einem lebendigen Handwerks- und Handelszentrum. Heute präsentiert sich Treuenbrietzen als malerische Kleinstadt mit mittelalterlichem Stadtkern, liebevoll sanierten Fachwerkhäusern, der imposanten Marienkirche und einer charmanten Altstadt, die Geschichte und Gegenwart harmonisch vereint. Umgeben von ausgedehnten Wäldern und idyllischer Natur bietet die Stadt zugleich Ruhe und Erholung – ein idealer Rückzugsort mit historischem Flair.

Auch infrastrukturell überzeugt Treuenbrietzen mit einer hervorragenden Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Über die Bundesstraße B2 gelangt man zügig nach Potsdam, Berlin oder Jüterbog, während der Bahnhof Treuenbrietzen eine direkte Verbindung nach Berlin und Lutherstadt Wittenberg bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort. Zahlreiche Freizeitangebote, Vereine und die reizvolle Natur des Flämings mit ihren Rad- und Wanderwegen runden das lebenswerte Umfeld ab. Treuenbrietzen vereint die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur Großstadt – ein Standort mit Charme, Geschichte und Perspektive.

PKW:

- ca. 15 Min bis Jüterbog
- ca. 20 Min bis Luckenwalde
- ca. 20 Min bis Beelitz
- ca. 20 Min bis Bad Belzig
- ca. 35 Min bis Potsdam
- ca. 40 Min bis Berlin

öffentliche Verkehrsmittel:

- ca. 15 Min bis Beelitz
- ca. 20 Min bis Jüterbog
- ca. 40 Min bis Luckenwalde
- ca. 50 Min bis Potsdam Hbf
- ca. 1h 35 Min bis Berlin Hbf

**Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 183.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25165057 - 14929 Treuenbrietzen

## 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

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

---

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