

Belzig / Borne

# Grande casa, grande appezzamento di terreno, grande potenziale - casa bifamiliare con dependance

Codice oggetto: 25165050N



PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 281 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.287 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

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

Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165050N
Superficie netta	ca. 281 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	180.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 215 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.05.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	395.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900



Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà



Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà



Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà



Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà



Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà





Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La proprietà



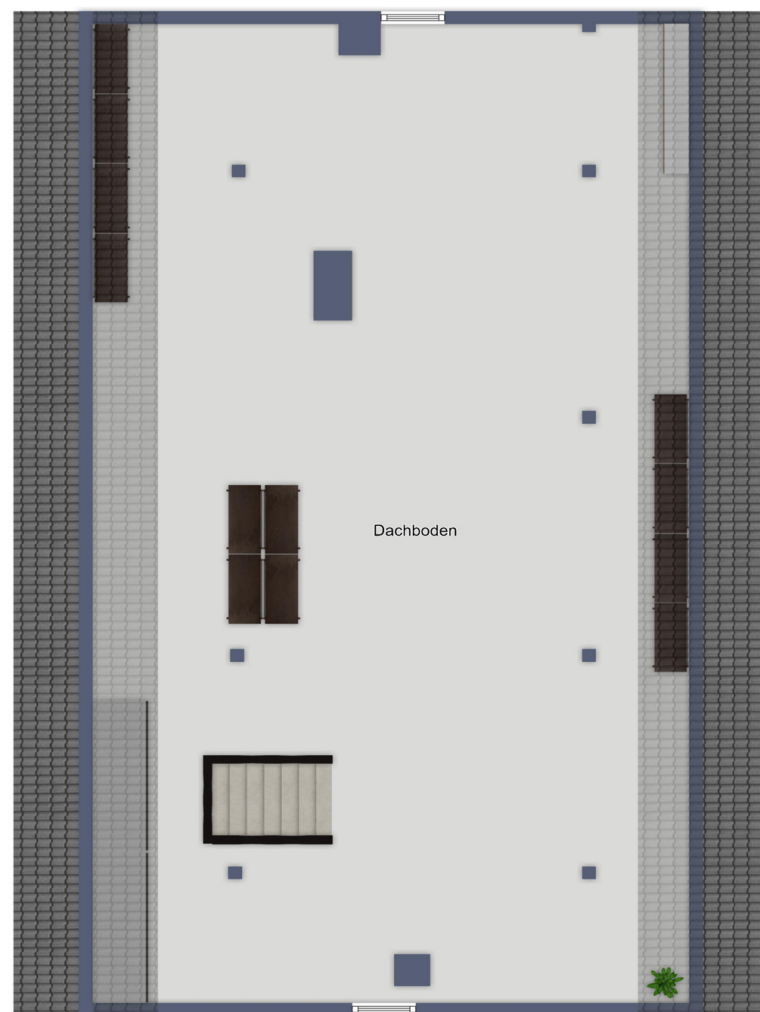
Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Una prima impressione

Benvenuti in una casa che non si limita a stare in piedi, ma racconta storie. Nel cuore di un incantevole centro storico, circondata da un quartiere caldo e accogliente e da uno scenario naturale mozzafiato che stupisce ogni giorno di più, questa spaziosa casa bifamiliare di inizio secolo (costruita intorno al 1900) attende chi cerca spazio per realizzare i propri sogni, siano essi creativi, pratici o visionari. I circa 281 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti tra il piano terra e i piani superiori, comprendono otto stanze e due bagni, offrendo la flessibilità necessaria per famiglie numerose, soluzioni abitative multigenerazionali o sofisticati concetti spaziali. Attualmente, i due piani sono collegati, ma con uno sforzo gestibile, possono essere separati in due appartamenti completi. Al piano terra troverete tre stanze, una cucina e un bagno con vasca. L'ampio soggiorno con camino crea un'atmosfera dove i momenti in famiglia si svolgono naturalmente. Al piano superiore, ci sono altre cinque stanze, una pratica cucina attrezzata e un bagno con doccia. Gli ambienti luminosi, la soffitta ampliabile e gli affascinanti elementi storici conferiscono carattere all'edificio e invitano a preservare l'esistente e a creare qualcosa di nuovo. La necessità di ristrutturazione è evidente, ma proprio qui risiede l'opportunità: siete voi a decidere se nascerà una casa moderna e rinnovata o un concetto abitativo completamente nuovo. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio risale al 2002 e alcune finestre sono state sostituite nel 2011: un ottimo punto di partenza. L'ampio terreno di circa 2.287 m<sup>2</sup> è un vero vantaggio. Il giardino ben curato, l'ampia terrazza coperta e il vialetto d'accesso pavimentato offrono una varietà di possibilità, sia per i bambini, gli amanti del giardinaggio o gli animali domestici. Particolarmente degna di nota è l'ampia dependance con ingresso indipendente e numero civico: uno spazio che consente praticamente qualsiasi utilizzo, da studio o laboratorio ad appartamento indipendente. A ciò si aggiungono diversi ripostigli, garage e un ulteriore garage singolo. La recinzione completa della proprietà garantisce un senso di privacy e sottolinea il carattere di cortile dell'ex fattoria quadrilatera. Proprio di fronte alla casa c'è una fermata dell'autobus che offre collegamenti regolari con le città circostanti, tra cui Bad Belzig, ideale per famiglie con bambini in età scolare o pendolari. L'atmosfera di villaggio qui non è solo uno sfondo, ma una comunità viva: le persone si conoscono, si sostengono a vicenda e si salutano – un luogo dove la vita quotidiana e la casa si fondono perfettamente.

Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Dettagli dei servizi

- Zweifamilienhaus mit Nebengebäude
- Baujahr ca. 1900
- ca. 281 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 215 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 8 Zimmer
- 2 Badezimmer
- großer Wohnraum mit Kamin im Erdgeschoss
- helle Räume
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Öl- Zentralheizung (2002)
- Fenster teilweise erneuert (2011)
- sanierungsbedürftiger Zustand
- große überdachte Terrasse
- ca. 2.287 m<sup>2</sup> Grundstück
- großes Nebengebäude mit eigenem Eingang & Hausnummer
- diverse Abstellräume und Garagen im Nebengebäude
- gepflasterte Auffahrt
- komplett eingefriedet
- gepflegter Garten
- separate Garage
- Bushaltestelle vor der Haustür
- charmanter Dorfcharakter

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Tutto sulla posizione

Inmitten des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Naturpark Hoher Fläming befindet sich der Luftkurort Bad Belzig. Die Kreisstadt wurde bereits vor mehr als 1000 Jahren besiedelt, heute erinnern unter anderem die Burg Eisenhardt oder das historische Landratsamt an die Geschichte der Stadt. Seit 2009 gilt Bad Belzig als staatlich anerkanntes „Thermal-Soleheilbad“.

Durch Attraktionen wie die Steintherme oder die historischen Denkmäler erfreut sich Bad Belzig nicht nur bei den Bewohnern, sondern auch bei Touristen zunehmender Beliebtheit. Die Natur, die Gewässer und die Geschichte machen den Ort einzigartig.

Eine immer besser werdende Infrastruktur, Ansiedlungen großer Unternehmen und Verwaltungen, die direkte Regionalbahnverbindung nach Berlin (RE7), sowie die Anbindungen an die Autobahnen A9, A2 und die Bundesstraßen B102 und B246 machen den Ort zunehmend attraktiver.

Verkehr:

PKW:

- ca. 30 Min nach Brandenburg an der Havel
- ca. 35 Min nach Potsdam
- ca. 35 Min nach Lutherstadt Wittenberg
- ca. 40 Min nach Berlin
- ca. 40 Min nach Dessau
- ca. 60 Min nach Leipzig
- ca. 60 Min nach Magdeburg

Die Flughäfen Halle/Leipzig und der BER sind in ca. 60 Min mit dem PKW erreichbar.

Bus/Bahn:

- ca. 35 Min nach Dessau HBF
- ca. 45 Min nach Brandenburg an der Havel HBF
- ca. 40 Min nach Potsdam/Babelsberg
- ca. 60 Min nach Berlin HBF

#### Schulen & Kitas:

In Bad Belzig gibt es verschiedene Kitas bzw. Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus befindet sich in Bad Belzig die Schule "Am Grünen Grund" mit dem sonderpädagogischen Entwicklungsschwerpunkt "Geistige Entwicklung". Die Fliedners Werkstätten im Gewerbegebiet "Seedoche" in Bad Belzig bieten für Menschen mit Behinderungen ein breit gefächertes Spektrum an Arbeits-, Bildungs- und Fördermöglichkeiten.

#### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

Die Stadt profitiert von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einem exzellenten BIO-Markt, einem Baumarkt, einem Baustoffhandel, diversen Geschäften und Dienstleistungsbetrieben sowie verschiedenen Gaststätten und Restaurants in der Innenstadt.

#### Krankenhaus & Ärzte:

Das "Ernst von Bergmann" Klinikum in Bad Belzig bietet eine ausgezeichnete Grundversorgung mit einer zentralen Notaufnahme. Darüber hinaus sind das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) sowie diverse Hausarzt-, Zahnarzt- und andere Facharztpraxen in Bad Belzig zu finden. Die Oberlin Rehaklinik „Hoher Fläming“ behandelt Reha Patienten aus ganz Deutschland.

#### Kultur & Freizeit:

Kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise das Soziokulturelle Zentrum, der Burgkeller und der Burghof der Burg Eisenhardt für Konzerte, Kabarett und Theaterveranstaltungen, das Hofgartenkino mit drei Sälen sowie das KleinKunstWerk (KKW) mit Konzerten und Kabarettveranstaltungen bieten verschiedene Kulturangebote. Wenige Kilometer von der Stadt entfernt befindet sich der Segelflugplatz-Lüsse. Der Belziger Jagd- & Sportschützenverein e. V. sowie verschiedene Fußball- und Sportvereine ermöglichen eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Die Stein-Therme mit Kurpark ist bei Touristen und Bewohnern gleichermaßen beliebt. Die Geschichte von Bad Belzig und die Natur im Hohen Fläming lassen sich auf verschiedenen Wanderwegen erkunden.

Codice oggetto: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 395.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## 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)