

Wiesenburg / Reetz

# Großzügiges Anwesen mit Geschichte, Ausbaupotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

*Codice oggetto: 26165002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 478 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.813 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz**

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

Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26165002	Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Superficie netta	ca. 478 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	13	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1875	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 278 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	301.41 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1875

Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz**

## Una prima impressione

Dieses beeindruckende Anwesen aus dem Jahr 1875 ist kein klassisches Einfamilienhaus, sondern ein vielseitiges Nutzungskonzept mit Substanz: Ideal für Familien mit großem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die ehemalige gastronomische Nutzung prägt die Struktur bis heute und genau darin liegt die Stärke: außergewöhnliche Raumdimensionen, Großzügigkeit und ein solides Fundament für individuelle Konzepte. Das Wohnhaus bietet rund 478 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 84 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen zwischen 1990 und 2022 verbinden historische Architektur mit heutiger Nutzbarkeit.

Bereits beim Betreten der Immobilie entfaltet das imposante Foyer mit seinen hervorragend erhaltenen Fliesen aus dem Baujahr des Hauses eine eindrucksvolle Präsenz. Die 13 Zimmer eröffnen maximale Flexibilität ob großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenkonzept oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Fachwerk- und historische Stilelemente verleihen dem Haus Authentizität, während Altbau-Türen für stilvolle Übergänge sorgen. Weiße Fensterläden unterstreichen die stilvolle Außenwirkung.

Der große Saal mit Bühne und Echtholzparkett ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal und bietet Raum für außergewöhnliche Nutzung. Ergänzt wird das Platzangebot im Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer sowie zwei modernen Badezimmern aus 2022. Eine Einbauküche mit Gastronomie-Equipment unterstreicht die Historie und Funktionalität. Das gemütliche Esszimmer verbindet den Wohnbereich nahtlos mit der gepflasterten Terrasse. Die Fußbodenheizung und ein stilvoller Kaminofen im großen Wohnzimmer sorgen für spürbaren Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss ist ähnlich imposant wie das Erdgeschoss. Insgesamt 6 Räume schaffen ausreichend Platz für Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer und Ankleidezimmer. Auch im Dachgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne. Alle Räume überzeugen mit vielen Fenstern und reichlich Platz.

Die Immobilie verfügt über eine solide technische Basis mit Gaszentralheizung und ist teilweise unterkellert. Die kontinuierlichen Modernisierungen reduzieren den kurzfristigen Investitionsbedarf und schaffen Spielraum für weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Das ca. 2.813 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ein Maß an Freiheit, das selten geworden ist. Die rund 75 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie, während der weitläufige Garten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die ruhige Lage in familienfreundlicher Umgebung sorgt für nachhaltige Wohnqualität

Ein wesentlicher Mehrwert ist die Scheune: Für den Ausbau zu zwei Maisonette-Wohnungen liegt bereits eine Baugenehmigung vom 27.11.2023 vor. Damit entsteht zusätzliches Entwicklungspotenzial mit Perspektive auf Wertsteigerung oder Mieteinnahmen. Die Umsetzungs- und Genehmigungsdetails sind vom Käufer zu prüfen. Die Wohnungen haben eine geplante Größe von 79,9 m<sup>2</sup> und 114,7 m<sup>2</sup> (Insgesamt 194,6 m<sup>2</sup>). Beide Wohnungen hätten moderne Grundrisse und eine durchdachte Raumaufteilung bestehend aus einer 3-Zimmer-Wohnung und einer 4-Zimmer-Wohnung mit jeweils zwei Badezimmern und offenen Küchen.

Eine Immobilie mit Substanz, Perspektive und klarer Positionierung – für Käufer, die bewusst mehr wollen als Standard!

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

**Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz**

## Dettagli dei servizi

Einfamilienhaus:

- ehemalige Gastronomie bis 2015
- Baujahr 1875
- umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen 1990 - 2022
- ca. 478 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 84 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 13 Zimmer
- imposantes Foyer mit original Fliesen
- schöne Altbau Flügeltüren
- großer Saal mit Bühne
- Echtholzparkett im Saal
- stilvoller Kaminofen im Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer
- Einbauküche mit Gastronomie Equipment
- Fachwerk- und historische Stilelemente im ganzen Haus
- moderne Badezimmer aus 2022
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- teilweise unterkellert
- weiße Fensterläden
- Gaszentralheizung

Scheune:

- ca. 194,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche / Ausbaupotenzial
- Baugenehmigung vom 27.11.2023 (6+1 Jahre gültig)
- Zwei Maisonette-Wohnungen geplant
- geplante Wohnfläche ca. 79,9 m<sup>2</sup> & 114,7 m<sup>2</sup> (Insgesamt 194,6 m<sup>2</sup>)
- 3-Zimmer- & 4-Zimmer-Wohnungen
- jeweils 2 Badezimmer

- offene Küchen
- bodentiefe Fenster
- moderne Raumaufteilung
- helle Räume

Garten & Grundstück:

- ca. 75 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- großer Garten
- ruhige Lage
- familienfreundliche Nachbarschaft
- separate Grundstückszufahrt
- Erschließung mit Baulasten gesichert

**Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz**

## Tutto sulla posizione

Reetz, ein beschaulicher Ortsteil der Gemeinde Wiesenburg im Hohen Fläming, präsentiert sich als ein Rückzugsort für all jene, die naturnahe Lebensqualität schätzen. Eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des Naturparks Hoher Fläming, geprägt von weitläufigen Feldern, dichten Mischwäldern und stillen Wiesen, entfaltet der Ort eine fast entschleunigende Wirkung auf seine Bewohner und Besucher.

Abseits urbaner Hektik dominiert hier ein ruhiger, nahezu ursprünglicher Rhythmus. Schmale Feldwege und von alten Baumalleen gesäumte Straßen verbinden die wenigen, charmant verstreuten Gehöfte und Häuser, die dem Ort seinen unverwechselbaren, ländlichen Charakter verleihen. Historische Bausubstanz trifft auf gepflegte Grundstücke, die viel Raum für Individualität und Entfaltung bieten.

Die unmittelbare Umgebung ist Teil des Naturparks Hoher Fläming und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung – sei es beim Wandern, Radfahren oder einfach beim bewussten Erleben der Natur. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet, wodurch sich Reetz als attraktiver Standort für Menschen positioniert, die Ruhe suchen, ohne vollständig auf Infrastruktur verzichten zu wollen.

Naturnah, entschleunigt, werthaltig – ein Standort, der nicht laut sein muss, um nachhaltig zu überzeugen.

PKW:

ca. 40 Min. bis Brandenburg an der Havel

ca. 60 Min. bis Potsdam

ca. 85–90 Min. bis Berlin

ca. 75 Min. bis Magdeburg

Regionalbahn ab Bahnhof Wiesenburg (Mark):

ca. 35 Min. bis Brandenburg an der Havel

ca. 40 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 60 Min. bis Berlin Wannsee

ca. 80–90 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 50 Min. bis Magdeburg Hauptbahnhof

**Codice oggetto: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26165002 - 14827 Wiesenburg / Reetz**

## 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)