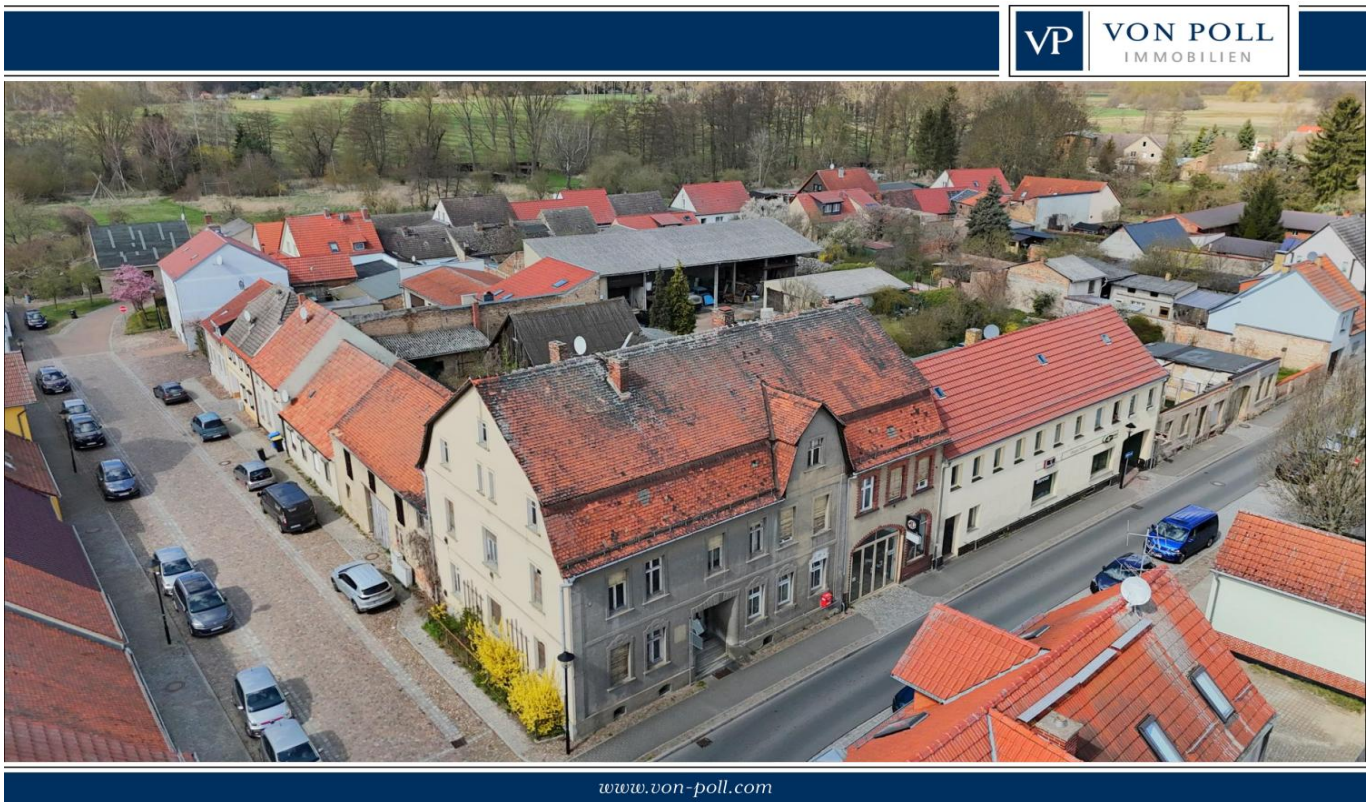
Niemegk

# Historisches Mehrfamilienhaus mit ca. 930 m² Nutzfläche und viel Entwicklungspotenzial

***Número da propriedade: 25165029***




**PREÇO DE COMPRA: 195.000 EUR • ÁREA: ca. 510 m² • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 671 m²**

Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25165029 |
| Área | ca. 510 m² |
| Forma do telhado | Telhado de mansarda |
| Quartos | 14 |
| Ano de construção | 1905 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 195.000 EUR |
| Natureza | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 930 m² |
| Área comercial | ca. 108 m² |
| Móveis | Jardim / uso partilhado |

Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Sistema de aquecimento de um piso |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 05.12.2032 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 197.40 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1905 |

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# Uma primeira impressão

**Zwischen Vergangenheit und Zukunft erhebt sich dieses Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende – ein historisches Gebäude mit vielen Details aus einer vergangenen Zeit. Mit einer beeindruckenden Nutzfläche von ca. 930?m² und einem charmanten Mix aus Hauptgebäude, Nebengebäude und Scheune eröffnet diese Liegenschaft ein breites Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten.**

**Schon beim Betreten des Hauses begrüßt Sie der stilvolle Eingangsbereich mit originalen Bodenfliesen aus dem Baujahr 1905, die von der einstigen Pracht dieses Hauses erzählen und Liebhaber historischer Bausubstanz sofort in ihren Bann ziehen. Das Gebäude befindet sich in der historischen Altstadt von Niemegk und steht unter Denkmalschutz – ein wertvolles Erbe, das es behutsam zu erhalten und gleichzeitig zeitgemäß zu interpretieren gilt.**

**Derzeit verfügt das Haus über fünf Wohneinheiten sowie einen großzügigen Verkaufsraum, welcher von der benachbarten Werkstatt genutzt wird. Die bestehende Aufteilung bietet jedoch zahlreiche Möglichkeiten. Grundrissänderungen im Zuge einer umfassenden Sanierung ermöglichen individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte – sei es als großzügiges Mehrgenerationenhaus, vermietbares Renditeobjekt oder als kreative Wohn- und Arbeitswelt unter einem Dach.**

**Das Ausbaupotenzial ist enorm: Sowohl das Dachgeschoss als auch der Spitzboden und die Nebengebäude bieten Platz für neue Ideen und Visionen. Auch die alte Scheune und der großzügige Innenhof versprühen ländlichen Charme und laden zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein. Der Zustand ist stark sanierungsbedürftig. Doch genau hierin liegt die besondere Chance – gestalten Sie aus diesem geschichtsträchtigen Ensemble ein einzigartiges Wohn- oder Investitionsprojekt nach Ihren Vorstellungen. Die Mieteinnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Lagerräumen betragen momentan 696 € pro Monat und 8.352 € pro Jahr.**

**Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.**

Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk

# Detalhes do equipamento

- historisches Mehrfamilienhaus
- teilweise Denkmalschutz
- Baujahr ca. 1905
- ca. 930 m² Nutzfläche
- stilvolle Bodenfliesen im Eingangsbereich
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, Spitzboden und Nebengebäude
- stark sanierungsbedürftig
- derzeit 5 Wohneinheiten
- Grundrissänderungen möglich
- großer Verkaufsraum (vermietet)
- Nebengebäude
- Scheune
- Innenhof
- viel Potenzial
- teilweise unterkellert
- Kaufpreis ca. 210 €/m²
- teilweise vermietet
- Mieteinnahmen aus Wohn- und Lagerräumen ca. 696 € pro Monat (8.352 € pro Jahr)

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# Tudo sobre a localização

**Die Gemeinde Niemegk ist das Tor zum Fläming. Malerische Landschaften und eine historische Geschichte prägen den Ort. Im dreißigjährigen Krieg wurde die Gemeinde fast vollständig zerstört. die historische Innenstadt, das Rathaus und die Kirche erinnern an die langjährige Geschichte von Niemegk. Aufmerksame Besucher entdecken noch viele weitere Sehenswürdigkeiten. Niemegk entwickelte sich aus einem ehemaligen Haufendorf mit Kirche zu einer planmäßig angelegten Ackerbürgerstadt mit Marktplatz im Ortskern. Die Ortschaft ist umgeben von weitläufigen Feldern, Wäldern und Wiesen. Der Naturpark "Hoher Fläming" bietet einen einzigartigen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten.**

**Niemegk liegt im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark und grenzt an die Gemeinde Wiesenburg/Mark im Westen, im Norden an die Stadt Bad Belzig, im Osten an die Stadt Treuenbrietzen, sowie im Süden an das Land Sachsen-Anhalt. Berlin ist mit ca. 70 km nur einen Katzensprung entfernt. Die Autobahn A9 ist nur wenige hundert Meter von der Innenstadt entfernt. Die B102 verläuft entlang der Stadtgrenze und verbindet Niemegk mit den benachbarten Städten.**

**Verkehr:**
**ca. 10 Min bis Bad Belzig**
**ca. 10 Min bis Treuenbrietzen**
**ca. 35 Min bis Potsdam**
**ca. 45 Min bis Brandenburg an der Havel**
**ca. 45 Min bis Berlin**

**Schulen & Kitas:**
**In Niemegk gibt es eine Kita, einen Hort und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in den benachbarten Orten Bad Belzig und Treuenbrietzen zu finden.**

**Einkaufen:**
**Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in Niemegk zu finden. Wem das Angebot an Supermärkten zu klein ist, hat in den umliegenden Ortschaften eine vielfältige Auswahl an Supermärkten.**

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# Outras informações

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 5.12.2032.**
**Endenergiebedarf beträgt 197.40 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.**
**Die Energieeffizienzklasse ist F.**

**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.**

**Número da propriedade: 25165029 - 14823 Niemegk**

# Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Cornelia Roloff und Christian Roloff**

**Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel**
**Tel.: +49 3381 - 79 68 454**
**E-Mail: brandenburg@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**