

Belzig / Borne

# Großes Haus, großes Grundstück, großes Potenzial - Zweifamilienhaus mit Nebengebäude

*Número da propriedade: 25165050N*



**PREÇO DE COMPRA: 180.000 EUR • ÁREA: ca. 281 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 2.287 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

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

**Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Numa vista geral

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Número da propriedade | 25165050N              |
| Área                  | ca. 281 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado      | Telhado de sela        |
| Quartos               | 8                      |
| Casas de banho        | 2                      |
| Ano de construção     | 1900                   |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 180.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2011                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 215 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 395.80 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 14.05.2034          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1900                     |



Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel



Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel



Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel



Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel



Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





**Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## O imóvel





Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## O imóvel





**Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## O imóvel



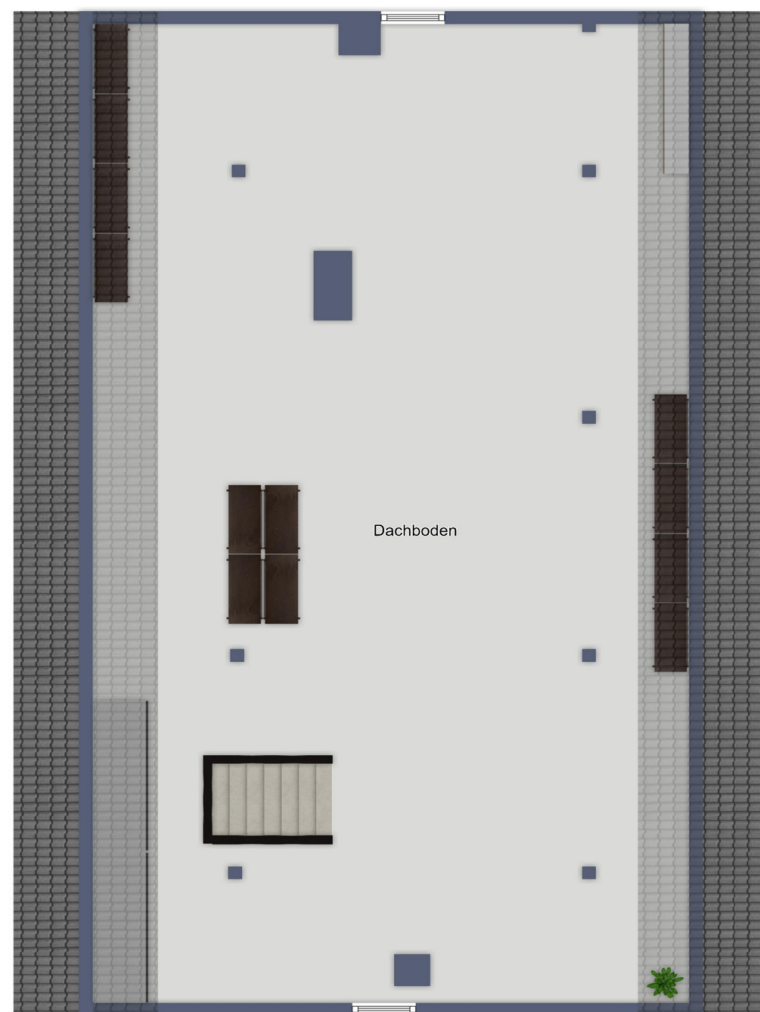
Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



**Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Uma primeira impressão

Willkommen in einem Haus, das nicht nur steht, sondern Geschichten erzählt. Im Herzen eines gewachsenen Dorfkerns, umgeben von einer herzlichen Nachbarschaft und einer traumhaften Naturkulisse, die jeden Tag aufs Neue beeindruckt, wartet dieses großzügige Zweifamilienhaus aus der Jahrhundertwende (Baujahr ca. 1900) auf Menschen, die Raum suchen, um ihre Vorstellungen zu verwirklichen – egal ob kreativ, handwerklich oder visionär.

Die rund 281 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss verteilen sich auf insgesamt acht Zimmer und zwei Badezimmer und bieten damit genau die Flexibilität, die große Familien, Mehrgenerationenmodelle oder anspruchsvolle Raumkonzepte benötigen. Aktuell sind beide Etagen miteinander verbunden, lassen sich aber mit überschaubarem Aufwand in zwei vollwertige Wohneinheiten separieren. Im Erdgeschoss erwarten Sie drei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Der großzügige Wohnraum schafft dabei eine Atmosphäre, in der sich familiäre Momente ganz selbstverständlich entfalten. Ein Kamin lässt sich einfach in die vorhandene Kaminöffnung einsetzen. Im Obergeschoss stehen fünf weitere Zimmer, eine praktische Einbauküche und ein Badezimmer mit Dusche bereit. Die hellen Räume, das ausbaufähige Dachgeschoss und die charmanten historischen Elemente geben dem Gebäude Charakter und laden ein, Bestehendes zu bewahren und Neues zu gestalten. Der Sanierungsbedarf ist offensichtlich, aber genau darin liegt die Chance: Sie entscheiden, ob hier ein modern aufgefrischtes Zuhause entsteht oder ein völlig neues Wohnkonzept. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2002, einige Fenster wurden 2011 erneuert – ein guter Ausgangspunkt ist also vorhanden.

Das weitläufige Grundstück mit etwa 2.287 m<sup>2</sup> Fläche ist ein echter Mehrwert. Der gepflegte Garten, die großzügige überdachte Terrasse und die gepflasterte Einfahrt eröffnen vielfältige Möglichkeiten – sei es für Kinder, Gartenliebhaber oder tierische Begleiter. Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Nebengebäude mit eigenem Eingang und eigener Hausnummer: Ein Raumangebot, das von Atelier über Werkstatt bis hin zur Einliegerwohnung praktisch jede Nutzung erlaubt. Ergänzt wird das Ganze durch mehrere Abstellräume, Garagen und eine zusätzliche Einzelgarage.

Die vollständige Einfriedung des Grundstücks sorgt für ein Rückzugsgefühl und unterstreicht den Hofcharakter des ehemaligen Vierseithofes. Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßige Verbindungen zu umliegenden Orten, einschließlich Bad Belzig, bietet – ideal für Familien mit Schulkindern oder Pendler. Der dörfliche Charakter ist hier nicht bloß Kulisse, sondern gelebte Gemeinschaft: Man kennt sich, unterstützt sich und grüßt sich – ein Ort, an dem Alltag und Heimat verschmelzen.

**Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Detalhes do equipamento

- 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 im Erdgeschoss
- Kaminöffnung zum nachrüsten eines Kamins
- 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.



**Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Tudo sobre a localização

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 Fliegners 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.



**Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25165050N - 14806 Belzig / Borne**

## 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](mailto:brandenburg@von-poll.com)**

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

---

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