

Velten

# Mehrfamilienhaus

Número da propriedade: 25116017



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

PREÇO DE COMPRA: 1.498.000 EUR • ÁREA: ca. 454,72 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 17 • ÁREA DO TERRENO: 1.013 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten**

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

Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## Numa vista geral

Número da propriedade	25116017	Preço de compra	1.498.000 EUR
Área	ca. 454,72 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	17	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	8	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1996		

Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.03.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## O imóvel



Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## O imóvel



Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## O imóvel



Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## O imóvel



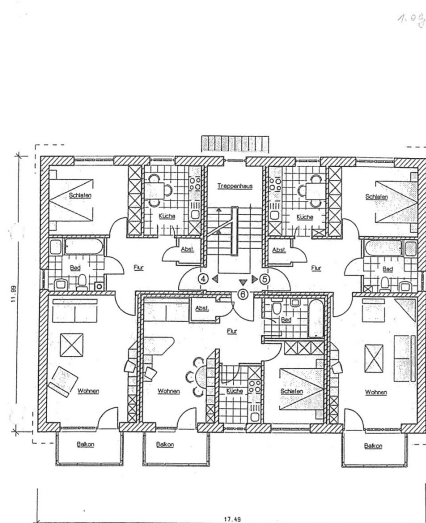
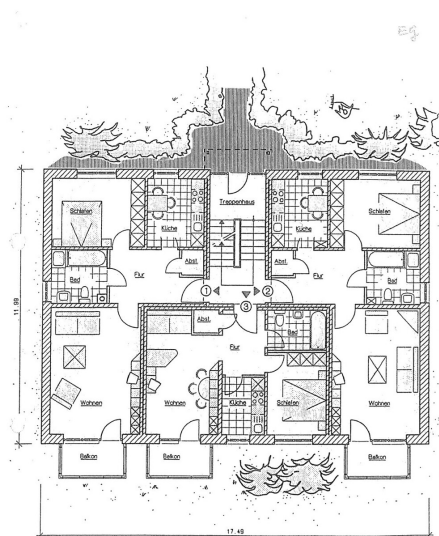
Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## O imóvel



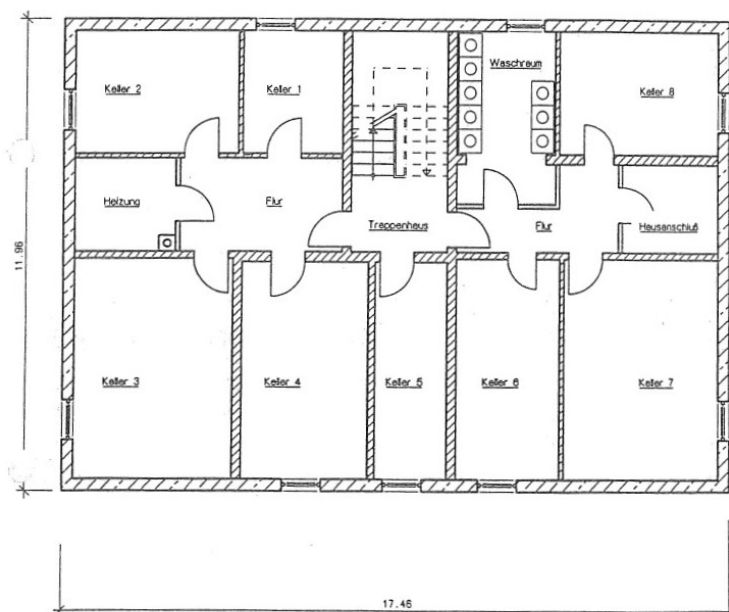
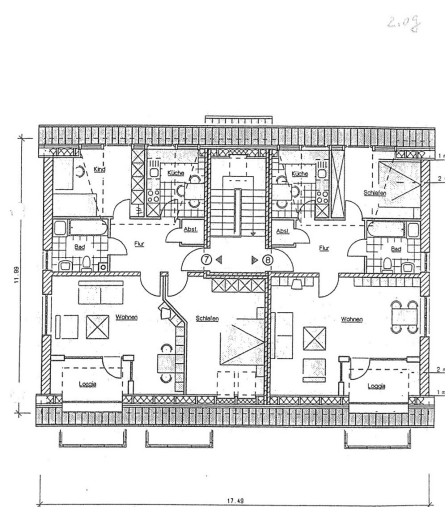
Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## O imóvel



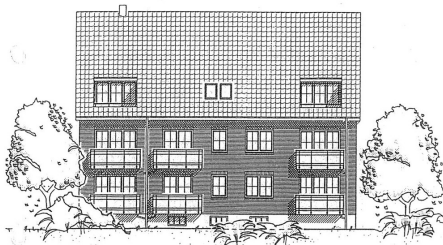
Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## O imóvel



Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## O imóvel



Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten

## O imóvel



**Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten**

## Uma primeira impressão

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus präsentiert sich als dreigeschossiges, voll unterkellertes Gebäude. Das im Jahr 1996 errichtete Haus überzeugt durch seine klare Struktur und eine großzügige Wohnfläche von ca. 454,72 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 8 Wohneinheiten. Das Grundstück ist ca. 1.013 m<sup>2</sup> groß und bietet somit eine solide Grundlage für komfortables Wohnen und nachhaltig vermietbare Flächen in einem allgemeinen Wohngebiet in Velten.

Die Immobilie ist aufgeteilt in 8 Wohnungen. Sieben Wohneinheiten verfügen jeweils über zwei Zimmer mit Küche, Bad sowie Balkon oder Terrasse, während eine Wohneinheit drei Zimmer mit Küche, Bad und Terrasse aufweist. Damit ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten, die sowohl Singles als auch Paare oder kleine Familien ansprechen. In jeder Wohnung ist zudem ein zusätzlicher kleiner Abstellraum, der praktischen Stauraum schafft.

Ein Schwerpunkt des Hauses ist seine gute Ausstattung: In den Wohnräumen wurden hochwertige Böden mit Fertigparkett Buche verlegt, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. In den Bädern und Küchen sorgt ein heller Fliesenboden für eine freundliche und pflegeleichte Umgebung und Handhabung. Sämtliche Wohnungen sowie das Treppenhaus sind mit Kunststoffisolierflügelfenstern und innerer Sprossung ausgestattet, was sowohl eine gute Isolierung als auch ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet. Die Eindeckung des Dachs erfolgte mit Betondachziegeln, die für ihre Langlebigkeit und Wetterbeständigkeit bekannt sind.

Das Kellergeschoss des Gebäudes bietet neben den Wohnungskellern auch eine Waschküche, die gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Besonders aus wirtschaftlichem Gesichtspunkt, bietet dieses Mehrfamilienhaus interessante Perspektiven. Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt ca. 47.247 EUR/p.a., was einem durchschnittlichen Mietpreis von etwa 8,66 EUR/m<sup>2</sup> entspricht.

Diese Kombination aus durchdachter Gestaltung, wertigen Ausstattungsdetails und attraktiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen macht dieses Mehrfamilienhaus zu einem sehr interessanten und vielseitigen Anlageobjekt.

**Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten**

## **Tudo sobre a localização**

Velten präsentiert sich als idyllische Kleinstadt in Brandenburg, die durch ihre überschaubare Größe und ein einladendes Umfeld besonders Familien eine sichere und geborgene Heimat bietet. Mit etwa 12.700 Einwohnern besticht Velten durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine harmonische Gemeinschaft, die urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet. Die angenehme Bevölkerungsdichte sorgt für ein entspanntes Wohnambiente, während die vorhandene Infrastruktur den Alltag erleichtert und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schafft.

Die familienfreundliche Lage Velten macht den Ort besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine gute Bildungs- und Versorgungssituation legen. Vielfältige Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen, darunter die Barbara-Zürner-Oberschule und das Hedwig-Bollhagen-Gymnasium, sind in nur etwa 16 bis 19 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese nahe Anbindung an Bildungseinrichtungen ermöglicht nicht nur eine sichere Umgebung für Kinder, sondern auch eine effiziente Tagesgestaltung für die ganze Familie.

Darüber hinaus bietet Velten ein umfassendes Angebot an Gesundheitsdienstleistungen, die für Familien unverzichtbar sind. Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in angenehmer Fußdistanz von 15 bis 20 Minuten. Für weitergehende medizinische Bedürfnisse stehen Kliniken in der Umgebung zur Verfügung. Die praktische Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, zum Beispiel über die Busstationen „Velten, Waldsiedlung“ und „Velten, Ahornstraße“ in nur 5 bis 6 Minuten Fußweg, gewährleistet eine flexible und bequeme Mobilität im Alltag.

Für Erholung und Freizeitgestaltung steht Familien in Velten ein reichhaltiges Angebot an Grünflächen sowie Spiel- und Sportplätzen zur Verfügung. Der Rathauspark und die Promenade, jeweils in circa 20 bis 22 Minuten zu Fuß erreichbar, laden zum Verweilen und gemeinsamen Aktivitäten ein. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch diverse Sportanlagen, die für alle Altersgruppen vielfältige Möglichkeiten bieten. Kulinarisch bereichern gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants das tägliche Leben, wobei die fußläufige Erreichbarkeit dieser Orte den Familienalltag angenehm ergänzt.

Velten ist somit ein idealer Wohnort für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut ausgestattetes und lebenswertes Umfeld legen. Die harmonische Verbindung von ruhiger Wohnatmosphäre und umfassender Infrastruktur schafft hier beste Voraussetzungen für ein erfülltes und sorgenfreies Familienleben.

**Número da propriedade: 25116017 - 16727 Velten**

## **Outras informações**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25116017 - 16727 Velten**

## **Pessoa de contacto**

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

**Holger Brandt**

---

**Berliner Straße 23, 16540 Hohen Neuendorf**

**Tel.: +49 3303 - 21 92 772**

**E-Mail: [hohenneuendorf@von-poll.com](mailto:hohenneuendorf@von-poll.com)**

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

---

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