

Bad Belzig

# Hochwertiges Mehrfamilienhaus in malerischer Umgebung

Objektnummer: 24165040

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 526 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1.758 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24165040
Wohnfläche	ca. 526 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	15
Badezimmer	7
Baujahr	1908
Stellplatz	7 x Freiplatz

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 526 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	142.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



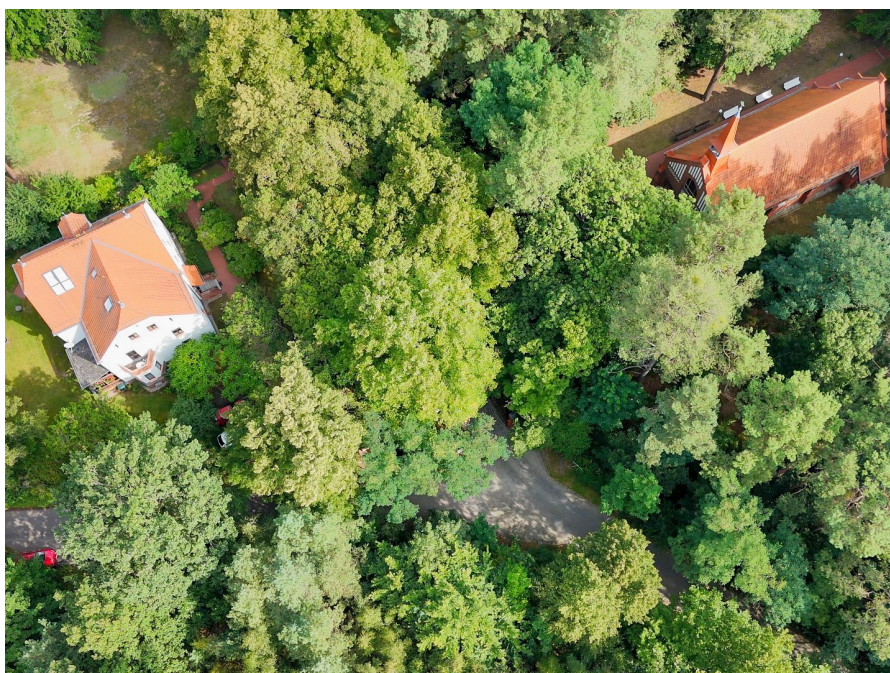
Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



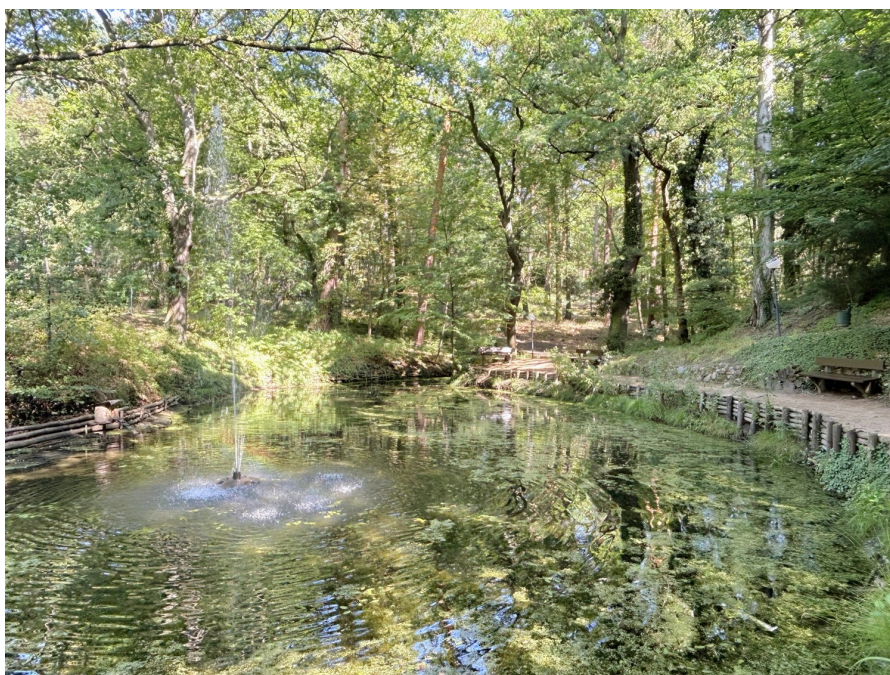
Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Ein erster Eindruck

Bei diesem attraktiven Mehrfamilienhaus handelt es sich um eine gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1908, die sich in einem ausgezeichneten Zustand und einer sehr besonderen Lage befindet. Im Jahr 1993 fand eine umfassende Kernsanierung statt. Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 15 Zimmer und 7 Badezimmer auf einer Wohnfläche von ca. 526 m<sup>2</sup>. Das Grundstück umfasst großzügige 1.758 m<sup>2</sup>. Im Detail besteht die Immobilie aus 4 Wohneinheiten, darunter 3 Etagenwohnungen und 1 Maisonette-Wohnung. Die Wohnungen verteilen sich auf 2x 5-Zimmer Wohnungen, 1x 3-Zimmer Wohnung und 1x 2-Zimmer Wohnung. Jede Einheit verfügt über mindestens ein eigenes Badezimmer. Zudem gibt es eine Terrasse und einen Balkon, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben: Die neue Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik aus 2021 sorgt für eine effiziente Beheizung. Drei Wohnungen verfügen über jeweils 2 Parkplätze und eine Wohneinheit über einen Parkplatz. Alle Wohneinheiten sind mit Einbauküchen ausgestattet. Im Keller befindet sich ein Waschmaschinenraum und eigene Mieterkeller stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Grundstück ist großzügig angelegt und bietet gepflasterte Wege sowie eine Wegbeleuchtung. Die Umgebung zeichnet sich durch eine besondere Luftqualität aus, die das Wohnen besonders angenehm macht. Die Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 3.069,24 € pro Monat bzw. 36.830,88 € pro Jahr. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,00 €/m<sup>2</sup> erweist sich die Immobilie als interessante Investition mit Potenzial. Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus viel Platz und Komfort für seine Bewohner. Die außergewöhnliche Lage, die großzügigen Zimmer und die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einer ganz besonderen Immobilie. Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1908
- Kernsanierung 1993
- 4 Wohneinheiten
- ca. 526 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 133 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Etagenwohnungen
- 1 Maisonette-Wohnung
- 2x 5-Zimmer Wohnungen
- 1x 3-Zimmer Wohnung
- 1x 2-Zimmer Wohnung
- 7 Badezimmer / WCs
- 4 Einbauküchen
- Terrasse
- Balkon
- Windfang
- Parkplatz mit 7 PKW-Stellplätzen
- gepflasterte Wege
- Wegbeleuchtung
- historisches Ensemble
- kein Denkmalschutz
- Waschmaschinenraum im Keller
- 2021 neue Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik)
- Mieterkeller
- ca. 1.758 m<sup>2</sup> Grundstück
- Mieteinnahmen (IST) 3.069,24 €/M
- Mieteinnahmen (IST) 36.830,88 €/J
- Ø 6,00 €/m<sup>2</sup> (IST)
- besondere Luftqualität

Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Alles zum Standort

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. 35 Min nach Lutherstadt Wittenberg ca. 40 Min nach Potsdam ca. 40 Min nach Dessau ca. 45 Min nach Brandenburg an der Havel ca. 45 Min nach Berlin ca. 55 Min nach Magdeburg ca. 60 Min nach Leipzig 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 Segelflughplatz-Nüsse. 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.

Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 142.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24165040 - 14806 Bad Belzig

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg an der Havel

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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