

Niemegk

# Attraktive Renditeimmobilie mit 8 Wohneinheiten in ruhiger Lage (Faktor 16.8)

Property ID: 24165023



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

**PURCHASE PRICE: 779.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 546 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 3.923 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## At a glance

Property ID	24165023	Purchase Price	779.000 EUR
Living Space	ca. 546 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1965	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.07.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24165023 - 14823 Niemeßk

## The property



Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## The property



Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## The property



Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## The property





Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## The property



Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## The property



Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## The property



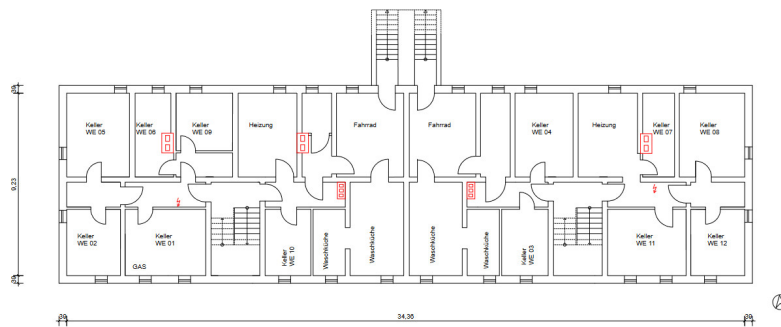
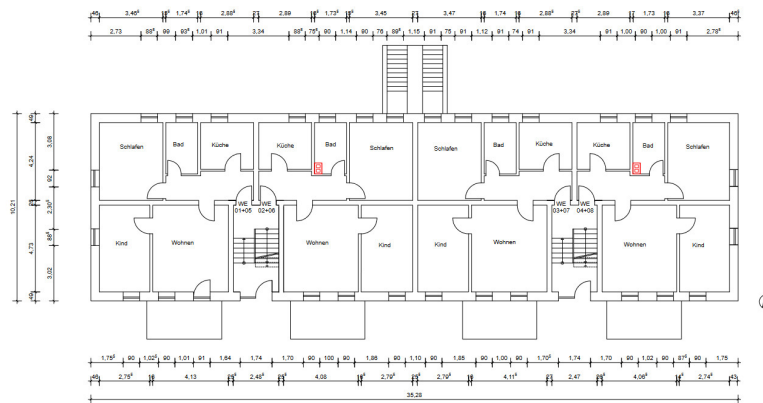
Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## The property



Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## A first impression

Dieses gepflegte Angebot, Baujahr 1965, bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer rentablen Immobilie sind. Das Objekt besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier vermieteten Wohneinheiten verteilt auf insgesamt ca. 546 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Balkon. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.923 m<sup>2</sup> befinden sich zudem acht Garagen. Beide Häuser wurden im Jahr 2000 umfassend modernisiert und saniert. Dabei wurden unter anderem die Heizung, der Vollwärmeschutz, die elektrische Steigleitung, Elektroherde, Klingel-, Gegensprechanlage/Türöffner, Hauseingangs- und Wohnungstüren erneuert. Zudem erfolgte der Anschluss an das Abwassersystem. Die Immobilie verfügt über eine Gas-Zentralheizung und bietet eine gute Ausstattungsqualität. Die Lage der beiden Mehrfamilienhäuser ist äußerst ruhig und bietet eine entspannte Atmosphäre für Mieter. Das Objekt ist voll vermietet und voll unterkellert, wodurch eine gute Rendite für den Investor gewährleistet ist. Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf ca. 46.356 €. Des Weiteren besteht ggf. die Möglichkeit, das ausbaubare Dachgeschoss weiter zu entwickeln und somit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend. Der Autobahnanschluss zur A9 ist ca. 2 km entfernt, während die nächste Bushaltestelle nur ca. 500 m entfernt ist. Der Zug nach Berlin fährt im ca. 10 km entfernten Bad Belzig. Somit ist die Nahversorgung und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel optimal für die Mieter. Insgesamt bietet dieses Paket aus 2 Mehrfamilienhäusern eine solide Investitionsmöglichkeit mit einem attraktiven Renditepotenzial. Die gepflegte Ausstattung, die gute Vermietungssituation und die ruhige Lage machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Investoren.

Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## Details of amenities

- 2 Mehrfamilienhäuser
- jeweils 4 Wohneinheiten
- ca. 546 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 3.923 m<sup>2</sup> Grundstück
- Baujahr 1965
- 8 Garagen
- 8 Balkone
- vollvermietet
- voll unterkellert
- voll erschlossen mit Strom, Gas, Abwasser, Frischwasser und Internet
- große Sanierung im Jahr 2000
- Gasheizung
- sehr ruhige Lage
- gepflegter Zustand
- ca. 3.863 €/M (NKM)
- ca. 46.356 €/A (NKM)
- ausbaubares Dachgeschoss
- Aufstockung evtl. möglich
- sehr gute Nachversorgung
- Autobahnanschluss zur A9 ca. 2km
- Bus ca. 500m
- Zug nach Berlin ab Bad Belzig ca. 10km

Property ID: 24165023 - 14823 Niemegk

## All about the location

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 muss in die benachbarten Städte Bad Belzig und Treuenbrietzen fahren.



Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24165023 - 14823 Niemegek

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg on the 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)