

Niemegk

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

Número de propiedad: 24165023



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

PRECIO DE COMPRA: 779.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 546 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.923 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## De un vistazo

Número de propiedad	24165023	Precio de compra	779.000 EUR
Superficie habitable	ca. 546 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1965	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Características	Balcón

Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.07.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## La propiedad



Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## La propiedad



Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## La propiedad



Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## La propiedad





Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## La propiedad



Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## La propiedad



Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## La propiedad



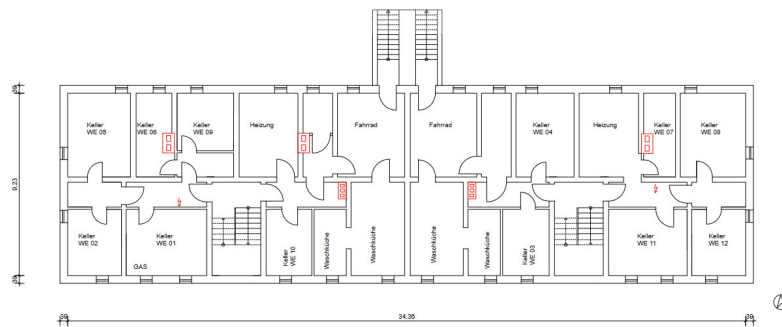
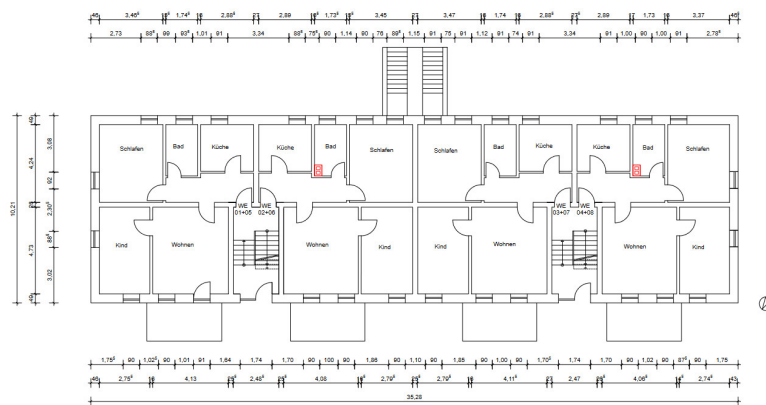
Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## La propiedad



Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemeck

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Niemeck 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 Niemeck. Aufmerksame Besucher entdecken noch viele weitere Sehenswürdigkeiten. Niemeck 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. Niemeck 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 Niemeck 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 Niemeck 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 Niemeck zu finden. Wenn das Angebot an Supermärkten zu klein ist muss in die benachbarten Städte Bad Belzig und Treuenbrietzen fahren.



Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24165023 - 14823 Niemegek

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandeburgo en el 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)