

Golzow

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Gepflegtes Wohn- und  
Geschäftshaus in zentraler Lage**

????????? ??????????: 24421005

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 199 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 437 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24421005	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 199 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
????????????	3		
????? ??????????????	1997	????? ???????????????	2024
?????? ???????????????	2 x ???????	???????????????????? ???????	ca. 248 m <sup>2</sup>
		????????	WC ??????????????

???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ????????	????????? ???????????????	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	22.05.2034	????????????? ???????????????	D
????? ????????????	?????????????	?????????????	

???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

?? ?????????



???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

?? ?????????



???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

?? ?????????



???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

?? ?????????





???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

?? ?????????



???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

?? ?????????



???????? ?????????: 24421005 - 15328 Golzow

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

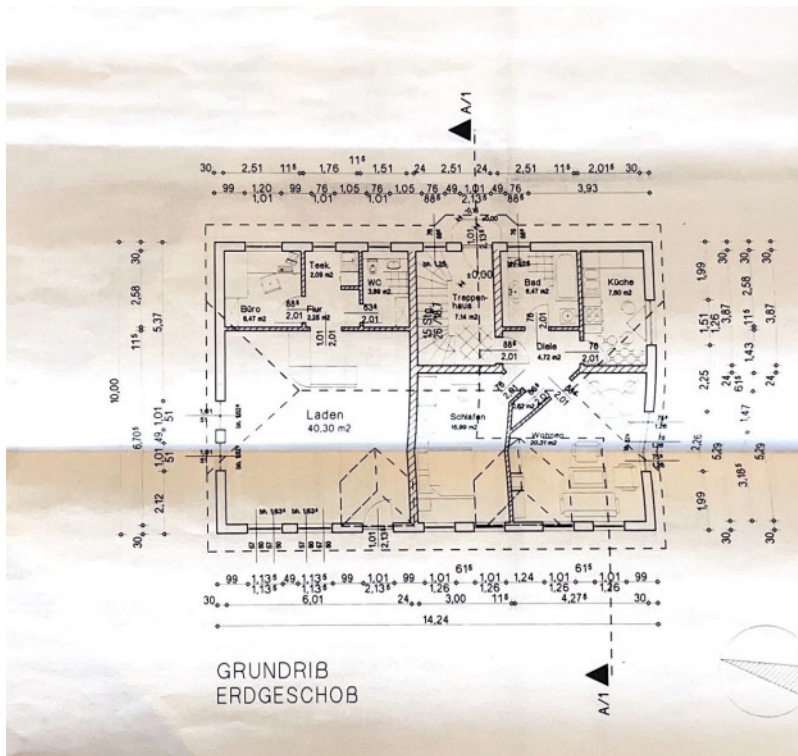
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

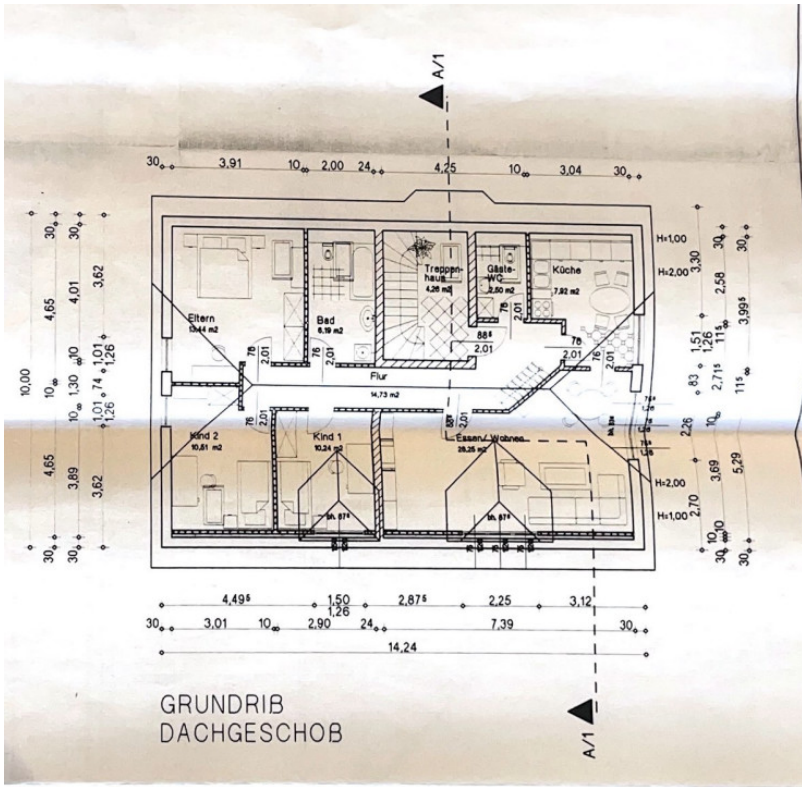
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Marktpreis	4.119€	113.7%	466.45€
Marktpreis	4.119€	113.7%	466.45€

??????? ???????: 24421005 - 15328 Golzow

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24421005 - 15328 Golzow

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Wohnlage von Golzow. Die 1997 erbaute Immobilie steht auf einem ca. 437 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohn- und Gewerbefläche von ca. 199 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus zwei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2024 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Bauweise zeugt von solidem Handwerk mit Holzfenstern und einer effizienten Gaszentralheizung. Darüber hinaus stehen den Bewohnern 2 Garagen für Fahrzeuge und zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich eine sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine kleine Gewerbeeinheit mit ca. 53 m<sup>2</sup>. Die gemütliche Wohnung im Obergeschoss verfügt über 4 Zimmer und 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf dem Grundstück befindet sich eine kleine gemütliche Gartenecke mit Sitzmöglichkeit. Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Vermietungspotenzial. Monatliche Mieteinnahmen (Ist): EG Gewerbeeinheit: Kaltmiete netto 273,00 € ? 5,15 € pro m<sup>2</sup> EG Wohneinheit: Leerstand am 03/2024, Kaltmiete netto (Soll) 432,00 € ? 8 € pro m<sup>2</sup> (momentan keine Neuvermietung aufgrund Verkauf) OG Wohneinheit: Kaltmiete netto 419,75 € ? 4,61 € pro m<sup>2</sup> Garage 1: Miete 45,00 € Garage 2: Miete 45,00 € X-Fache (SOLL): 16,39 Rendite (SOLL): 6,09 % Die Lage des Hauses ist zentral, was eine gute Infrastruktur bietet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbefläche bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Familienhaus, Büro oder eine Kombination aus beidem. Dieses Haus ist eine interessante Option für Käufer, die eine vielseitige Wohn- und Geschäftsimmobilie suchen. Lassen Sie sich vom Charme dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

????????????????? ??? ???? ?????

Grundstück: ca. 437 m<sup>2</sup>

Wohn- und Geschäftsfläche: ca. 199 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 248 m<sup>2</sup>

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:

- Baujahr 1997
- Holzfenster (Isoglas)
- Zentralheizung Gas
- 2024 Erneuerung Heizkessel
- 2024 Erneuerung Fassade
- 2 Garagen

???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

??? ??? ??? ????????????

**GEOGRAFIE:** Die Gemeinde Golzow liegt im Oderbruch ca. 10 km östlich der Stadt Seelow im östlichen Teil des Landes Brandenburg. Die Landschaft ist geprägt von flachen Ebenen, die von sanften Hügeln, Wäldern, Seen und kleinen Flüssen durchzogen sind. Die Gegend liegt im Übergangsbereich zwischen der Oderbruch-Region und dem Oderhochland. Das Oderbruch gehört zum europäischen Kulturerbe. Einer der größten Flüsse in Mitteleuropa, die Oder, prägt die Landschaft und bietet Möglichkeiten für Wassersportaktivitäten und Erholung. Entlang des Ufers finden sich malerische Auenlandschaften und Feuchtgebiete, die reich an Flora und Fauna sind. In der Umgebung befinden sich historische bedeutsame Orte und Denkmäler, wie zum Beispiel die Festung Küstrin, heute auf polnischer Seite und ein Teil der Gemeinde Kostrzyn n. Odra, die im 16. Jahrhundert erbaut wurde. Das Fort Gorgast mit seinen Kasematten diente als Vorposten. Die Festung spielte eine wichtige Rolle während verschiedener Konflikte und Kriege in der Region. Heutzutage hat sich die Landschaft verändert. Die Region ist durch moderne Siedlungen und Infrastruktur geprägt. Dennoch gibt es viele grüne Gebiete und Naturreserve, die Besucher anlocken und eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt beherbergen.

**LAGE/VERKEHR:** Vom Knotenpunkt der B1 und B112 aus ist die Berliner Autobahn A11 über die B1 zu erreichen. Über die B112 gelangt man zur Anschlussstelle der Autobahn A12 bei Frankfurt (Oder) in Richtung Berlin und Polen.

**Wasser:** Da das Küstriner Vorland von der Oder durchflossen wird, ist auch eine Anreise per Schiff möglich. Verschiedene Anlegestellen an der Oder bieten die Möglichkeit, die Region mit Ausflugsschiffen zu erkunden. Alles zum Standort: In der Region selbst gibt es ein gut ausgebautes Straßennetz, das die einzelnen Dörfer und Siedlungen miteinander verbindet. Zur Infrastruktur gehört auch der öffentliche Personennahverkehr, der die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden sicherstellt.



??????? ???????: 24421005 - 15328 Golzow

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

???????? ??????????: 24421005 - 15328 Golzow

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4 Bad Saarow  
E-Mail: [bad.saarow@von-poll.com](mailto:bad.saarow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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