

Wiesenburg

# FAKTOR 12,40: Charmantes Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und Ausbaupotenzial

????????? ??????????: 23165051



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

???? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 631 m<sup>2</sup> • ??????: 23 • ?????? ????: 4.182 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ??? ??????

|                    |                        |                |                        |
|--------------------|------------------------|----------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 23165051               | ???? ?         | 335.000 EUR            |
| ????????           | ca. 631 m <sup>2</sup> | ????????       | Käuferprovision        |
| ???? ?             | ????????????           |                | beträgt 7,14 % (inkl.  |
|                    | ????                   |                | MwSt.) des             |
| ????               | 23                     |                | beurkundeten           |
| ????               | 13                     |                | Kaufpreises            |
| ???? ?????????     | 1945                   | ???? ????????? | 2005                   |
| ???? ?????????     | 5 x ?????????          | ????           | ????                   |
|                    | ???? ?????????,        | ????????       |                        |
|                    | 3 x ?????              | ????????       | ca. 631 m <sup>2</sup> |
|                    |                        | ????           |                        |

???????? ?????????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

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

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                             | 116.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 30.12.2031            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | D              |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1945           |

??????? ???????? : 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



??????? ???????? : 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



??????? ???????? : 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



??????? ???????? : 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



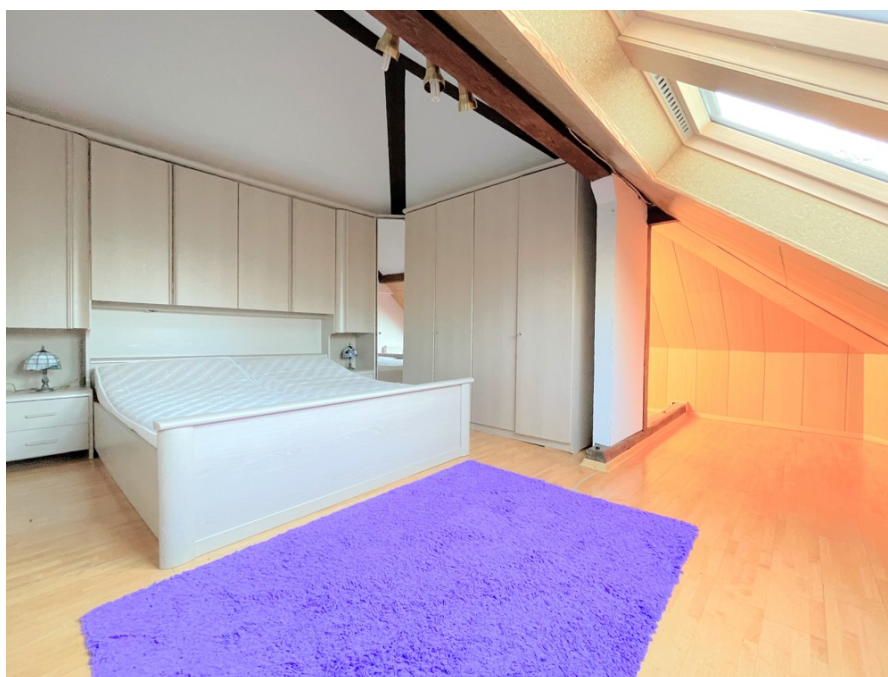
??????? ???????? : 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



??????? ???????? : 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



??????? ???????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



??????? ???????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



??????? ???????? : 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



??????? ???????? : 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



??????? ???????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ???????



??????? ?????????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

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

Der Naturpark "Hoher Fläming" bietet nicht nur zahlreichen Tieren und Pflanzenarten ein zu Hause, sondern auch einer stetig wachsenden Zahl an Einwohnern.

Die Ehemalige Molkerei wurde 1945 erbaut und hat vor langer Zeit die umliegenden Ortschaften mit entsprechenden Lebensmitteln versorgt. Zwischen 1992 und 2005 wurde das Gebäude zu einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten umgebaut. 2007 Sollte das Gebäude um drei weitere Wohneinheiten erweitert werden. Diese Projekt wurde jedoch nie vollständig umgesetzt. Nach Fertigstellung der verbleibenden Wohneinheiten bietet die Immobilie 12 Wohneinheiten und eine vermietbare Fläche von ca. 631 m². Das Gebäude ist in ein großes Vorderhaus, ein kleines Hinterhaus und den bereits erwähnten Rohbau unterteilt. Die bestehenden Gebäude sind in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Momentan sind sechs Wohneinheiten vermietet. Die derzeitigen Mieteinnahmen liegen bei ca. 1.614,00 € pro Monat. Das entspricht jährlichen Mieteinnahmen von ca. 19.368,00 €. Durch die Fertigstellung des Rohbaus, Renovierung der bestehenden Wohnungen und Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete lassen sich Mieteinnahmen von ca. 4.417,00 € pro Monat und ca. 53.004,00 € pro Jahr erzielen. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt in Wiesenburg und Umgebung zwischen 6,00 und 8,00 € pro Quadratmeter für Bestandswohnungen.

Die Baugenehmigung für den Rohbau wurde 2007 vom Bauamt erteilt. Die Baumaßnahmen wurden begonnen aber nie fertiggestellt. Die Baugenehmigung ist inzwischen erloschen und müsste zur Fertigstellung unter Berücksichtigung der heutigen Gesetze bzw. Vorschriften erneut eingereicht werden.

Auf dem eingefriedeten Grundstück befinden sich 3 Garagen sowie eine kleine Werkstatt. Die Grundstückszufahrt sowie ein großer Teil des Hofes sind mit hochwertigen Granitsteinen gepflastert. Auf dem Hof befinden sich zahlreiche Stellplätze. Im hinteren Bereich des Grundstücks ist der Garten zu finden. Dieser wird von den Mietern gemeinschaftlich genutzt.

Überzeugen Sie sich vom Potenzial der Immobilie. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

??????? ?????????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

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

- Mehrfamilienhaus
- ehemalige Molkerei
- Baujahr ca. 1945
- Sanierungen, Modernisierungen und Umbau 1992 - 2005
- 3 Garagen + Werkstatt
- Aus- und Umbaupotential
- Öl-Heizung aus 1998
- Bahnhofsnahe
- ca. 4182 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 631 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- 12 Wohneinheiten
- 3x 1-Zimmer Wohnungen
- 7x 2-Zimmer Wohnungen
- 2x 3-Zimmer Wohnungen
- 6 Wohneinheiten vermietet
- 3 Wohneinheiten leerstehend
- 3 Wohneinheiten im Rohbau
- Ø Mieteinnahmen ca. 5,92 €/m<sup>2</sup>
- ortsübliche Vergleichsmiete ca. 6,00 € - 8,00 €
- Mieteinnahmen (IST): ca. 2.246,00 €/M
- Mieteinnahmen (IST) ca. 26.952,00 €/A
- Mieteinnahmen (SOLL): ca. 4.417,00 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 53.004,00 €/A
- IST-Faktor 12,40
- SOLL-Faktor 6,80

??????? ?????????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

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

Die Gemeinde Wiesenburg, die "Perle des Fläming" inmitten des Naturparks Hoher Fläming liegt am südwestlichen Rand von Potsdam-Mittelmark. Nicht nur das Schloss Wiesenburg samt dem Schlosspark sondern auch die naturbelassene Umgebung mit unzähligen Wäldern, Feldern und Wiesen Lassen sorgen für eine sehr hohe Lebensqualität. Unmittelbar neben dem Golfclub am Bahnhof Wiesenburg entsteht n den nächsten Jahren ein Ko-Dorf mit über 100 Tiny-Häusern. Im nahegelegenen Nachbardorf Klein Glien befindet sich der "Coconat Co-Workingspace" für Digital Nomaden. Durch Hotels, Restaurants, Veranstaltungen, zahlreiche Rad- bzw. Wanderwege oder historische Denkmäler erfreut sich Wiesenburg nicht nur bei den Bewohnern, sondern auch bei Touristen zunehmender Beliebtheit.

Wiesenburg verfügt nicht nur über eine Anbindung an das Bundesstraßennetz sondern auch über einen Bahnhof mit direkter Zugverbindung nach Berlin und Dessau. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist ca. 10 Minuten mit dem PKW entfernt. Die nächst größeren Städte sind Bad Belzig, Dessau und Brandenburg an der Havel. Wiesenburg gehört mit Belzig zum Smart City Projekt mit fortschrittlicher Digitalisierung ins 5G Netz.

Die Immobilie befindet sich am Rand von Wiesenburg die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in der Innenstadt. Für Eine Abkühlung in der Nähe steht Ihnen der Jeseriger See im benachbarten Jeserig/Fläming jederzeit zur Verfügung.

#### Verkehr

Regionalbahn ab Bahnhof Wiesenburg/Mark:

ca. 5 Min. bis Bad Belzig

ca. 25 Min. bis Dessau Hauptbahnhof

ca. 45 Min. bis Medienstadt Babelsberg

ca. 55 Min. bis Berlin-Wannsee

ca. 1h 10 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

#### PKW:

ca. 10 Min. nach Bad Belzig

ca. 30 Min. nach Dessau

ca. 35 Min. nach Brandenburg an der Havel

ca. 50 Min. nach Berlin

??????? ?????????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 116.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1945.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 23165051 - 14827 Wiesenburg

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

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

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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