

Päwesin

# FAKTOR 15 - Solides Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Seenähe

Número da propriedade: 25165046



PREÇO DE COMPRA: 370.000 EUR • ÁREA: ca. 417 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 2.420 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25165046 - 14778 Păwesin

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25165046 - 14778 Päwesin

## Numa vista geral

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Número da propriedade | 25165046        |
| Área                  | ca. 417 m²      |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |
| Quartos               | 14              |
| Casas de banho        | 6               |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 370.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 1997                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área arrendáve              | ca. 417 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço                                                                   |

Número da propriedade: 25165046 - 14778 Păwesin

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 353.30 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 08.07.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1910                     |

Número da propriedade: 25165046 - 14778 Pāwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Pāwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Păwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Pāwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Păwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Pāwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Pāwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Pāwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Pāwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Păwesin

## O imóvel



Número da propriedade: 25165046 - 14778 Páwesin

## Uma primeira impressão

Dieses etwa 1910 errichtete Mehrfamilienhaus vereint historischen Charakter mit einer soliden Bausubstanz und bietet eine ideale Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von rund 2.420?m<sup>2</sup> befindet sich das voll unterkellerte Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von etwa 417?m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus ist in vier 2-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt und ist aktuell vollständig vermietet.

Zwischen 1996 und 1998 wurde das Gebäude umfangreich saniert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung. Teile der Ausstattung sind in einem sanierungsbedürftigem Zustand, was dem neuen Eigentümer die Möglichkeit eröffnet, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen den Wohnkomfort und damit auch die Mieteinnahmen zu erhöhen. Ergänzt wird das Objekt durch ein praktisches Nebengebäude sowie einer Garage. Zwei unbefestigte Grundstückszufahrten erleichtern den Zugang zum Innenhof.

Der große, gemeinschaftlich nutzbare Garten schafft ein angenehmes Wohnumfeld und bietet Potenzial für zukünftige Gestaltungs- oder Erweiterungsmaßnahmen. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Entfernung zum Beetzsee und zur Naherholung – ein zusätzlicher Standortvorteil, der die Vermietbarkeit langfristig stärkt.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit rund 2.039,93?€, was einer jährlichen Gesamtmiete von etwa 24.479,16?€ entspricht. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von lediglich 4,94?€ pro Quadratmeter besteht ein deutliches Mietsteigerungspotenzial. Der aktuelle Kaufpreisfaktor liegt bei attraktiven 15 und bietet somit eine solide Grundlage für ein nachhaltiges Investment.

Dieses Wohnensemble verbindet stabile Einnahmen mit Entwicklungsperspektiven.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25165046 - 14778 Păwesin

## Detalhes do equipamento

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1910
- umfangreiche Sanierung 1996-98
- 6 Wohneinheiten
- ca. 417 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vier 2-Zimmer Wohnungen
- zwei 3-Zimmer Wohnungen
- voll unterkellert
- Öl-Zentralheizung
- teilweise sanierungsbedürftiger Zustand
- ca. 2.420 m<sup>2</sup> Grundstück
- große Freifläche
- zwei unbefestigte Zufahrten
- Nebengebäude
- gemeinschaftlich genutzter Garten
- fußläufige Entfernung zum Beetzsee
- voll vermietet
- mtl. Mieteinnahmen ca. 2.039,93 €
- jährl. Mieteinnahmen ca. 24.479,16 €
- Ø 4,94 €/m<sup>2</sup>
- Faktor 15
- Mietsteigerungspotenzial

Número da propriedade: 25165046 - 14778 Päwesin

## Tudo sobre a localização

Zwischen dem Oberen Beetzsee und dem Riewendsee befindet sich Päwesin. Die altertümliche Kirche im Zentrum von Päwesin erinnert noch heute an die 800 Jährige Geschichte des Dorfes. Das Ortsbild ist geprägt von zahlreichen Vierseithöfen. Bekannt ist das Dorf durch das Buddhistische Kloster samt Backshop und Friseur. Päwesin ist umgeben von einer atemberaubenden Natur- und Wasserlandschaft. In allen drei Ortsteilen können in der Sommersaison Weißstörche beim Brüten und Aufziehen der Jungvögel beobachtet werden.

Die Wasserverbindung zwischen Beetzsee und Riewendsee ist nicht nur für Wasserwanderer interessant, in einer ausgiebigen Wanderung lässt sich der Riewendsee auf dem "Riewend-Burgwall Wanderweg" umrunden. Dank dem Beetzsee ist Päwesin an das Bundeswasserstraßennetz angeschlossen. Durch zahlreich Freizeitangebote rund um den Beetzsee bekommt der Tourismus eine stets wachsende Bedeutung.

Im Ort befinden sich unter anderem die Päwesiner Kita, Arztpraxis, Friseur, Backshop, Tierarztpraxis sowie eine kleine Gaststätte. Zahlreiche Landstraßen verbinden das Dorf mit den umliegenden Ortschaften. Die nächst größeren Städte sind Brandenburg an der Havel und Nauen.

### PKW:

ca. 15 Min bis Brandenburg an der Havel

ca. 15 Min bis Nauen

ca. 15 Min bis Ketzin

ca. 30 Min bis Potsdam

ca. 30 Min bis Berlin

### Öffentliche Verkehrsmittel:

ca. 30 Min bis Brandenburg ZOB

ca. 45 Min bis Nauen BHF

Número da propriedade: 25165046 - 14778 Páwesin

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 353.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Número da propriedade: 25165046 - 14778 Päwesin

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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