Treuenbrietzen

Charmantes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage

Objektnummer: 25165037



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1310 m²

Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Auf einen Blick

Objektnummer	25165037
Wohnfläche	ca. 254 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1927

Kaufpreis	370.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 97 m²
Vermietbare Fläche	ca. 254 m²

Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.01.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1927 präsentiert sich als ruhiger Klassiker mit Substanz und Charisma. Auf einem großzügigen ca. 1.310 m² großen Grundstück entfaltet sich ein Wohnensemble, das traditionelle Architektur, solide Bausubstanz und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten vereint. Das weitläufige Grundstück vermittelt ein Gefühl von Weite – ein seltener Vorteil, der die Wohnqualität für alle Bewohner spürbar erhöht. Der Garten wird von allen Mietern gemeinschaftlich genutzt und gepflegt. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein Nebengebäude mit Garagen und ein praktisches Torhaus. Die Immobilie wurde stetig instand gehalten und nach der Wende umfangreich saniert. Zuletzt wurde die Gas-Brennwerttherme 2016 erneuert.

Das Haus umfasst drei Wohneinheiten, die jeweils ihren eigenen Charakter entfalten. Im Erdgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 97m² Wohnfläche, aktuell leerstehend und damit bereit für die sofortige Neuvermietung oder eine persönliche Nutzung der zukünftigen Eigentümer. Der klassische Grundriss macht diese Wohneinheit besonders vielseitig. Eine Etage darüber liegt die zweite 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 99 m² Wohnfläche, deren großzügige Räume und helle Atmosphäre seit Jahren zuverlässig vermietet sind. Das Dachgeschoss beherbergt eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche, die ebenfalls vermietet ist. Besonders wertvoll ist hier das zusätzliche Ausbaupotenzial, das sich für künftige Erweiterungen oder zur wirtschaftlichen Optimierung nutzen lässt.

Derzeit sind die Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss vermietet, während das Erdgeschoss kurzfristig vermietet werden kann. Auch die beiden vermieteten Garagen leisten einen stabilen Beitrag zum laufenden Ertrag. Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 1.065 € monatlich bzw. 12.780 € jährlich. Betrachtet man die ortsübliche Vergleichsmiete von ca. 8,00 €/m², ergibt sich ein klares Steigerungspotenzial: Im SOLL lassen sich ca. 2.122 € monatlich bzw. 25.464 € jährlich erzielen. Neben der Neuvermietung der EG-Wohnung bietet vor allem die Erweiterung der Dachgeschosswohnung wirtschaftliche Spielräume, um die Ertragsstruktur nachhaltig zu verbessern.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Im ausführlichen PDF-Exposé erhalten Sie weitere Bilder und Informationen zur Immobilie. Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Ausstattung und Details

Haus & Grundstück:
- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1927
- 3 Wohneinheiten
- ca. 254 m² Wohnfläche
- ca. 97 m² Nutzfläche
- 2× 4-Zimmer Wohnungen
- 1× 3-Zimmer Wohnung
- Erker
- funktionsfähige Kamin- und Kachelöfen
- voll unterkellert
- Gas-Brennwerttherme (2016)
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- ca. 1.310 m² Grundstück
- gemeinschaftlich genutzter Garten
- Nebengebäude mit Garagen
- Torhaus mit Durchfahrt
- Bushaltestelle in direkter Umgebung
- zentrale Lage

Vermietung:
- 2 Wohneinheiten vermietet (1.OG, DG)
- Wohneinheit im Erdgeschoss leerstehend
- 2 Garagen vermietet
- Mieteinnahmen (IST) ca. 1.065 €/M
- Mieteinnahmen (IST) ca. 12.780 €/J
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 2.122 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 25.464 €/J
- ortsübliche Miete Ø 8,00 €/m²
- Mietsteigerungspotenzial

Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Alles zum Standort

Die historische Stadt Treuenbrietzen im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Erstmals im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt, entwickelte sich der Ort dank seiner strategisch günstigen Lage an der Handelsstraße zwischen Berlin und Leipzig zu einem lebendigen Handwerks- und Handelszentrum. Heute präsentiert sich Treuenbrietzen als malerische Kleinstadt mit mittelalterlichem Stadtkern, liebevoll sanierten Fachwerkhäusern, der imposanten Marienkirche und einer charmanten Altstadt, die Geschichte und Gegenwart harmonisch vereint. Umgeben von ausgedehnten Wäldern und idyllischer Natur bietet die Stadt zugleich Ruhe und Erholung – ein idealer Rückzugsort mit historischem Flair.

Auch infrastrukturell überzeugt Treuenbrietzen mit einer hervorragenden Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Über die Bundesstraße B2 gelangt man zügig nach Potsdam, Berlin oder Jüterbog, während der Bahnhof Treuenbrietzen eine direkte Verbindung nach Berlin und Lutherstadt Wittenberg bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort. Zahlreiche Freizeitangebote, Vereine und die reizvolle Natur des Flämings mit ihren Rad- und Wanderwegen runden das lebenswerte Umfeld ab. Treuenbrietzen vereint die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur Großstadt – ein Standort mit Charme, Geschichte und Perspektive.

PKW:
ca. 15 Min bis Jüterbog
ca. 20 Min bis Luckenwalde
ca. 20 Min bis Beelitz
ca. 20 Min bis Bad Belzig
ca. 35 Min bis Potsdam
ca. 40 Min bis Berlin

öffentliche Verkehrsmittel:
ca. 15 Min bis Beelitz
ca. 20 Min bis Jüterbog
ca. 40 Min bis Luckenwalde
ca. 50 Min bis Potsdam Hbf
ca. 1h 35 Min bis Berlin Hbf

Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25165037 - 14929 Treuenbrietzen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com