Niemegk

Wohnen & Arbeiten perfekt kombiniert – modernes Wohn- und Geschäftshaus

Objektnummer: 26165013



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 339 m^2

Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

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

Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Auf einen Blick

Objektnummer	26165013
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 132 m²
Gewerbefläche	ca. 73 m²
Vermietbare Fläche	ca. 288 m²
Bürofläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.01.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	61 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Die Immobilie





Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2018 errichtete Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Bauqualität und einen sehr gepflegten Gesamteindruck. Die Immobilie verbindet nachhaltige Bauausführung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive.

Auf rund 215 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 132 m² Nutzfläche eröffnet sich ein vielseitiges Nutzungskonzept. Die ca. 73 m² große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über drei gut geschnittene Räume sowie ein separates WC und eignet sich ideal für Büro, Praxis oder Dienstleistungsnutzung. Da aktuell weder Wohn- noch Gewerbefläche vermietet sind, besteht volle Gestaltungsfreiheit für den zukünftigen Eigentümer.

Die Wohneinheit mit sechs Zimmern bietet zwei modern ausgestattete Badezimmer, darunter ein Bad mit Badewanne und separater Dusche. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und die durchdachte Grundrissgestaltung schafft ein angenehmes Wohnambiente. Ein Gas-Kamin im Wohnbereich setzt einen besonderen Akzent.

Technisch befindet sich das Gebäude auf zeitgemäßem Stand. Eine smarte Haus-, Licht- und Rollladensteuerung, elektrische Rollläden sowie Fußbodenheizung sorgen für hohen Wohnkomfort. Dreifach verglaste Holzfenster und eine effiziente Gas-Brennwerttherme bilden die energetische Grundlage und führen zur Energieeffizienzklasse B.

Im Außenbereich stehen ein Balkon sowie eine gepflasterte Terrasse zur Verfügung. Eine Durchfahrt mit zwei elektrisch betriebenen Toren sowie eine separate Garage mit elektrischem Tor erhöhen die Alltagstauglichkeit. Das Gebäude steht auf einem stabilen Fundament mit rund 18 Pfählen. Das Grundstück umfasst ca. 339 m².

Die Immobilie eignet sich ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und moderne Technik schaffen ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept.

Die Veräußerung erfolgt im Angebotsverfahren, der endgültige Verkaufspreis richtet sich nach dem eingehenden Kaufangebot.

Hinweis: Nach vollständiger Eingabe Ihrer Kontaktdaten erhalten Sie das Exposé automatisch. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Ausstattung und Details

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 2018
- ca. 215 m² Wohnfläche
- ca. 132 m² Nutzfläche
- ca. 73 m² Gewerbefläche
- ca. 339 m² Grundstück
- eine Gewerbeeinheit mit 3 Räumen und WC
- eine Wohneinheit mit 6 Zimmern und 2 Badezimmern
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- helle Räume
- moderne Raumaufteilung
- Kamin (nur mit Gas)
- Smarte Haus-, Licht-, Klingel- und Rollladensteuerung
- elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung (3fach)
- gepflasterte Terrasse
- Balkon
- Durchfahrt mit elektr. Toren von Hörmann
- separate Garage mit elektr. Tor
- stabiles Fundament mit ca. 18 Pfählen
- Gas-Brennwerttherme
- Energieeffizienzklasse B
- Gewerbe- und Wohneinheit sind nicht vermietet

Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

Alles zum Standort

Die Stadt Niemegk positioniert sich als historisch gewachsenes Tor zum Hohen Fläming und verbindet landschaftliche Attraktivität mit einer bewegten Vergangenheit. Im Dreißigjährigen Krieg nahezu vollständig zerstört, hat sich der Ort strategisch neu aufgebaut und seine gewachsene Identität bis heute bewahrt. Die historische Altstadt, das Rathaus und die Kirche dokumentieren eindrucksvoll diese Entwicklung. Darüber hinaus finden sich im Stadtbild zahlreiche architektonische Details und kulturelle Zeugnisse, die die Historie lebendig halten.

Ausgehend von einem ursprünglichen Haufendorf mit Kirche entwickelte sich Niemegk im Laufe der Zeit zu einer strukturiert geplanten Ackerbürgerstadt mit zentralem Marktplatz. Diese klare städtebauliche Ordnung ist bis heute prägend und verleiht dem Ort ein charakteristisches Erscheinungsbild. Eingebettet in weitläufige Felder, Wiesen und Waldflächen bietet die Umgebung ein ruhiges, naturnahes Lebensumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. Der angrenzende Naturpark Hoher Fläming stärkt den Freizeit- und Erholungswert zusätzlich und schafft ein attraktives Umfeld für Naturliebhaber.

Geografisch befindet sich Niemegk im südlichen Teil des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Westlich schließt sich Wiesenburg/Mark an, nördlich Bad Belzig, östlich Treuenbrietzen und südlich das Bundesland Sachsen-Anhalt. Die Bundeshauptstadt Berlin ist mit einer Distanz von rund 70 Kilometern gut erreichbar und erweitert den Aktionsradius deutlich.

Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A9 sowie zur Bundesstraße B102 sorgt für eine leistungsfähige Verkehrsanbindung an regionale und überregionale Zentren. Damit vereint Niemegk ländliche Ruhe mit logistischer Effizienz – eine Kombination, die den Standort sowohl für Wohnen als auch für unternehmerische Aktivitäten zunehmend attraktiv macht.

Verkehr:
ca. 15 Min bis Bad Belzig
ca. 15 Min bis Treuenbrietzen
ca. 40 Min bis Potsdam
ca. 50 Min bis Brandenburg an der Havel
ca. 65 Min bis Berlin

Schulen & Kitas:
In Niemegk 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 Niemegk zu finden. Wem das Angebot an Supermärkten zu klein ist, findet in den benachbarten Städte Bad Belzig und Treuenbrietzen eine vielfältige Auswahl.

Objektnummer: 26165013 - 14823 Niemegk

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: 26165013 - 14823 Niemegk

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