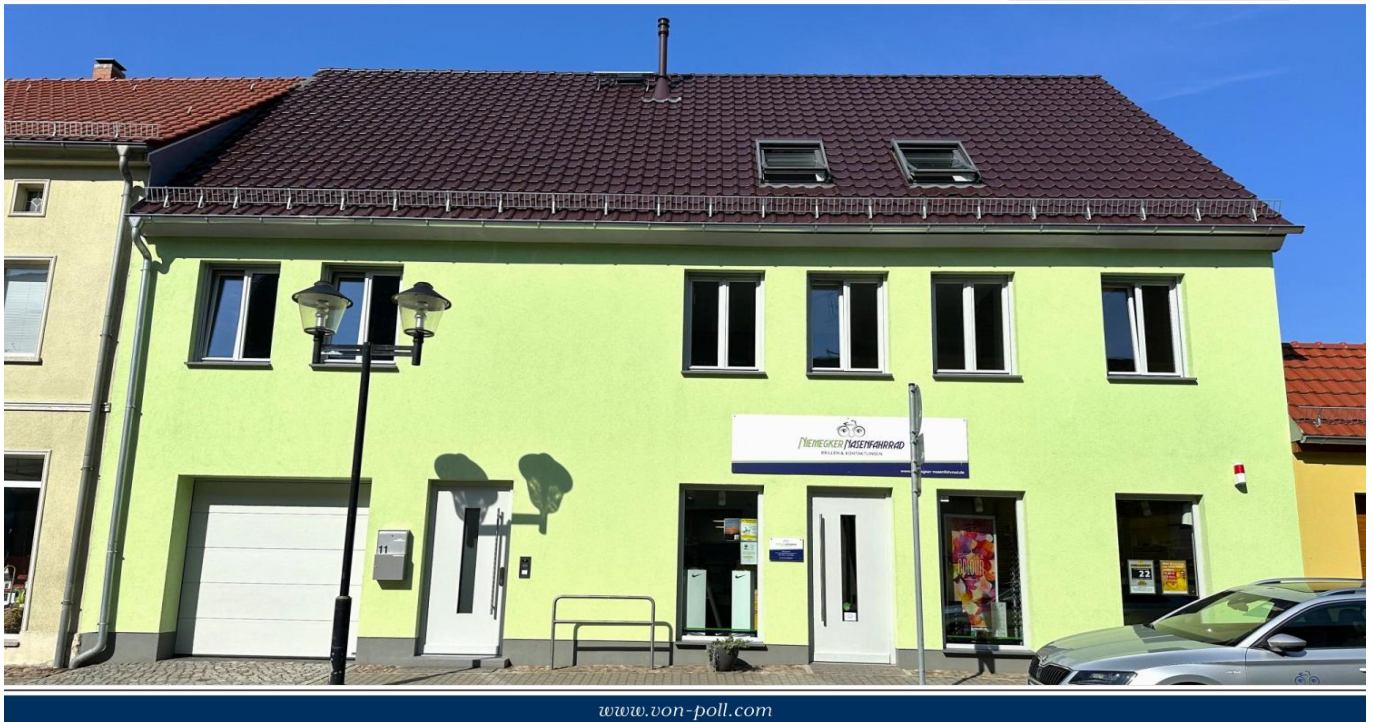


Niemegk

## Baujahr 2018: Hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus in der Niemegker Innenstadt

????????? ??????????: 24165055



???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 339 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24165055 - 14823 Niemegk

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

???????? ?????????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ??? ??????

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| ???????? ?????????  | 24165055               |
| ???????????         | ca. 215 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????   |
| ?????????           | 9                      |
| ?????????           | 3                      |
| ????? ????????????? | 2018                   |
| ????? ????????????? | 1 x ??????             |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 498.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 132 m <sup>2</sup>                                                                |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????????? ??????  | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ????????????????     | ca. 288 m <sup>2</sup>                                                                |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ?????????, ??????????                                                                 |

??????? ???????: 24165055 - 14823 Niemegk

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

|                  |            |                  |               |
|------------------|------------|------------------|---------------|
| ???? ??????????? | ?????      | ???????????????? | BEDARF        |
| ????????????     | 19.01.2029 | ??????????       |               |
| ???????????????? |            | ?????? ??????    | 61.00 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ??????????       |               |
| ???? ??????????? | ?????      | ??????????       | B             |
|                  |            | ????????????     |               |
|                  |            | ??????????       |               |
|                  |            | ???? ??????????? | 2018          |
|                  |            | ???????? ?? ??   |               |
|                  |            | ??????????       |               |
|                  |            | ????????????     |               |

??????? ?????????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ????????



??????? ???????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ???????



???????? ?????????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ?????????



??????? ?????????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ????????



??????? ???????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ????????



???????? ?????????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ?????????



???????? ?????????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ?????????



??????? ?????????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ????????



??????? ?????????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ????????



??????? ???????: 24165055 - 14823 Niemegk

?? ????????



??????? ???????: 24165055 - 14823 Niemegk

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

Das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus vereint modernes Design und hochwertige Bauweise. Die im Jahr 2018 erbaute Immobilie, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine gehobene Ausstattung, die fast keine Wünsche offen lässt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> und zusätzlichen ca. 132 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die ca. 73 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss umfasst drei Räume und ein WC, die ideal für Büro-, Verkaufs- oder Praxisflächen geeignet sind. Die Gewerbe- und Wohneinheiten sind aktuell nicht vermietet, was zukünftigen Eigentümern gestalterische Freiheit und Flexibilität ermöglicht.

Die Wohneinheit erstreckt sich über sechs Zimmer und verfügt über zwei modern ausgestattete Badezimmer, eines davon mit Badewanne und Dusche. Große, helle Räume und eine qualitative Raumaufteilung schaffen ein angenehmes Wohnklima. Der Wohnbereich ist mit einem Gas-Kamin ausgestattet und sorgt für gemütliche Atmosphäre an kälteren Tagen.

Das Haus bietet zudem eine smarte Haus- und Lichtsteuerung sowie elektronische Rollläden, die sich bequem per Touchpad bedienen lassen. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und trägt zum hohen Wohnkomfort bei. Hochwertige Holzfenster mit 3fach-Isolierverglasung gewährleisten eine ausgezeichnete Energieeffizienz, unterstützt durch die effiziente Gas-Brennwerttherme, wodurch das Objekt die Energieeffizienzklasse B erreicht.

Zusätzlich sorgt der Balkon sowie eine gepflasterte Terrasse im Außenbereich für Erholung und Entspannung. Die Immobilie verfügt über eine Durchfahrt mit zwei elektrischen Toren sowie eine separate Garage mit elektrischem Torantrieb, welche ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort garantieren. Das stabile Fundament des Hauses steht auf ca. 18 Pfählen und bietet ein besonderes Maß an Bauqualität. Die Grundstücksgröße der Immobilie beträgt ca. 339m<sup>2</sup>.

Die zentrale Lage dieses Wohn- und Geschäftshauses erlaubt eine optimale Nutzung der städtischen Infrastruktur. Die Immobilie bietet einen perfekten Mix aus Wohnen und Arbeiten. Das attraktive Platzangebot passt sich den Bedürfnissen moderner Haushalte und Geschäftstätigkeiten an.

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

??????? ???????: 24165055 - 14823 Niemegk

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

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 2018
- ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 132 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 73 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ca. 339 m<sup>2</sup> 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

??????? ???????: 24165055 - 14823 Niemegk

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

Die Gemeinde Niemegk ist das Tor zum Fläming. Malerische Landschaften und eine historische Geschichte prägen den Ort. Im dreißigjährigen Krieg wurde die Gemeinde fast vollständig zerstört. Die historische Innenstadt, das Rathaus und die Kirche erinnern an die langjährige Geschichte von Niemegk. Aufmerksame Besucher entdecken noch viele weitere Sehenswürdigkeiten. Niemegk entwickelte sich aus einem ehemaligen Haufendorf mit Kirche zu einer planmäßig angelegten Ackerbürgerstadt mit Marktplatz im Ortskern. Die Ortschaft ist umgeben von weitläufigen Feldern, Wäldern und Wiesen. Der Naturpark "Hoher Fläming" bietet einen einzigartigen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten.

Niemegk liegt im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark und grenzt an die Gemeinde Wiesenburg/Mark im Westen, im Norden an die Stadt Bad Belzig, im Osten an die Stadt Treuenbrietzen, sowie im Süden an das Land Sachsen-Anhalt. Berlin ist mit ca. 70 km nur einen Katzensprung entfernt. Die Autobahn A9 ist nur wenige hundert Meter von der Innenstadt entfernt. Die B102 verläuft entlang der Stadtgrenze und verbindet Niemegk mit den benachbarten Städten.

#### 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. Wenn das Angebot an Supermärkten zu klein ist, findet in den benachbarten Städten Bad Belzig und Treuenbrietzen eine vielfältige Auswahl.

??????? ?????????: 24165055 - 14823 Niemegk

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 61.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24165055 - 14823 Niemegk

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

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

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)

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

---

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