

Buckautal

# Ländliches Mehrfamilienhaus mit vier großzügigen Wohneinheiten

*CODICE OGGETTO: 25165042*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 459 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 865 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                                   |                        |
|---------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25165042               | Prezzo d'acquisto                 | 420.000 EUR            |
| Superficie netta    | ca. 459 m <sup>2</sup> | Casa                              | Casa plurifamiliare    |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Modernizzazione / Riqualficazione | 1998                   |
| Vani                | 16                     | Stato dell'immobile               | Curato                 |
| Bagni               | 4                      | Tipologia costruttiva             | massiccio              |
| Anno di costruzione | 1998                   | Superficie lorda                  | ca. 244 m <sup>2</sup> |
|                     |                        | Superficie affittabile            | ca. 459 m <sup>2</sup> |
|                     |                        | Caratteristiche                   | Terrazza               |

CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 56.00 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.12.2028           | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998                                |

CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Una prima impressione

Inmitten einer idyllischen, ländlich geprägten Umgebung erwartet Sie dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1998 – ein Rückzugsort mit Charakter, Großzügigkeit und Zukunftsperspektive. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 459?m<sup>2</sup> entfalten sich vier großzügige 4-Zimmer-Wohnungen, die durch ihre durchdachte Aufteilung, Helligkeit und Wohnqualität überzeugen.

Ob in den großzügigen Wohn- und Essbereichen mit Blick ins Grüne, in den hellen Schlafzimmern oder auf den sonnigen Terrassen der Erdgeschosswohnungen – hier erleben Sie Wohnen mit Weitblick und Wohlgefühl. Die Badezimmer sind in jeder Einheit mit Badewanne und Dusche ausgestattet und separate Gäste-WCs sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die durchweg gepflegte Anlage wird von einem liebevoll angelegten Garten umrahmt – ein Ort der Ruhe und Entspannung, der zum Verweilen einlädt. Ein praktischer Rollstuhllift an der Terrasse ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu einer der Wohneinheiten. Eine gute Energiebilanz (Klasse B), Garagen sowie mehrere gepflasterte Stellplätze runden das stimmige Gesamtbild ab.

Zwei der vier Wohneinheiten sind derzeit vermietet und erzielen eine monatliche IST-Miete von 1.110?€ (13.320?€ p.a.). Das SOLL-Mietpotenzial beläuft sich auf 3.213?€ monatlich bzw. 38.556?€ jährlich – dank einer ortsüblichen Durchschnittsmiete von ca. 7,00?€/m<sup>2</sup> ist hier noch viel Luft nach oben.

Ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage, das Komfort, Großzügigkeit und Investitionspotenzial vereint. Ob zur Eigennutzung, teilweisen Vermietung oder als reine Kapitalanlage – diese Immobilie bietet Ihnen Raum für Visionen und ein Zuhause mit Seele.

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

**CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Dettagli dei servizi

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1998
- 4 Wohneinheiten
- ca. 459 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- ca. 244 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4-Zimmer Wohnungen
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche in allen Wohnungen
- Gäste-WCs in Allen Wohnungen
- großzügige Wohn- und Esszimmer
- helle Räume
- Terrassen im Erdgeschoss
- Rollstuhllift
- Energieeffizienzklasse B
- gepflegter Garten
- Garagen
- gepflasterte Stellplätze vor dem Haus
- 2 Wohneinheiten vermietet
- 1.110 € Mieteinnahmen pro Monat (IST)
- 13.320 € Mieteinnahmen pro Jahr (IST)
- 3.213 € Mieteinnahmen pro Monat (SOLL)
- 38.556 € Mieteinnahmen pro Jahr (SOLL)
- Mietsteigerungspotenzial
- ortsübliche Miete Ø 7,00 €/m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Tutto sulla posizione

Das Buckautal wurde im Jahr 946 das erste mal urkundlich erwähnt. Damit ist Buckautal der älteste (urkundlich erwähnte) Ort des heutigen Bundeslandes Brandenburg. Alte Wassermühlen und Dorfkirchen erinnern an die lange Geschichte des Ortes. Die Nachbarschaft und die Gemeinschaft werden in Buckautal groß geschrieben. Gemeinsame Ausflüge, Festlichkeiten oder gemeinschaftliche Aktivitäten gehören zu den alljährlichen Ereignissen. Die atemberaubende Natur in und um Buckautal einschließlich der "Buckau", einem weitläufigen Bach, machen die Gemeinde für Besucher und Bewohner attraktiv.

Buckautal liegt im Westen des Landes Brandenburg südlich von Ziesar und Süd-Westlich von Brandenburg an der Havel. Die nächst größeren Ortschaften sind Ziesar, Görzke, Bad Belzig und Brandenburg an der Havel. Diese sind über die Bundesstraße 107 in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahn A2 ist nur wenige Kilometer entfernt und erleichtert Pendlern den Arbeitsweg. Die Buslinie 588 pendelt in regelmäßigen zwischen Ziesar und Bad Belzig.

Verkehr:

PKW:

- ca. 5 Min bis Ziesar
- ca. 25 Min bis Bad Belzig
- ca. 35 Min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 45 Min bis Potsdam
- ca. 50 Min bis Berlin

Öffentliche Verkehrsmittel:

- ca. 10 Min bis Ziesar
- ca. 60 Min bis Bad Belzig
- ca. 1h 25 Min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 1h 50 Min bis Potsdam
- ca. 2 h bis Berlin-Wannsee

Einkaufen:

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Ziesar, Görzke, Wiesenburg und Bad Belzig

Schulen:

Die nächsten Schulen und Kitas befinden sich in Ziesar, Görzke, Wiesenburg und Bad Belzig.

**CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia 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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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