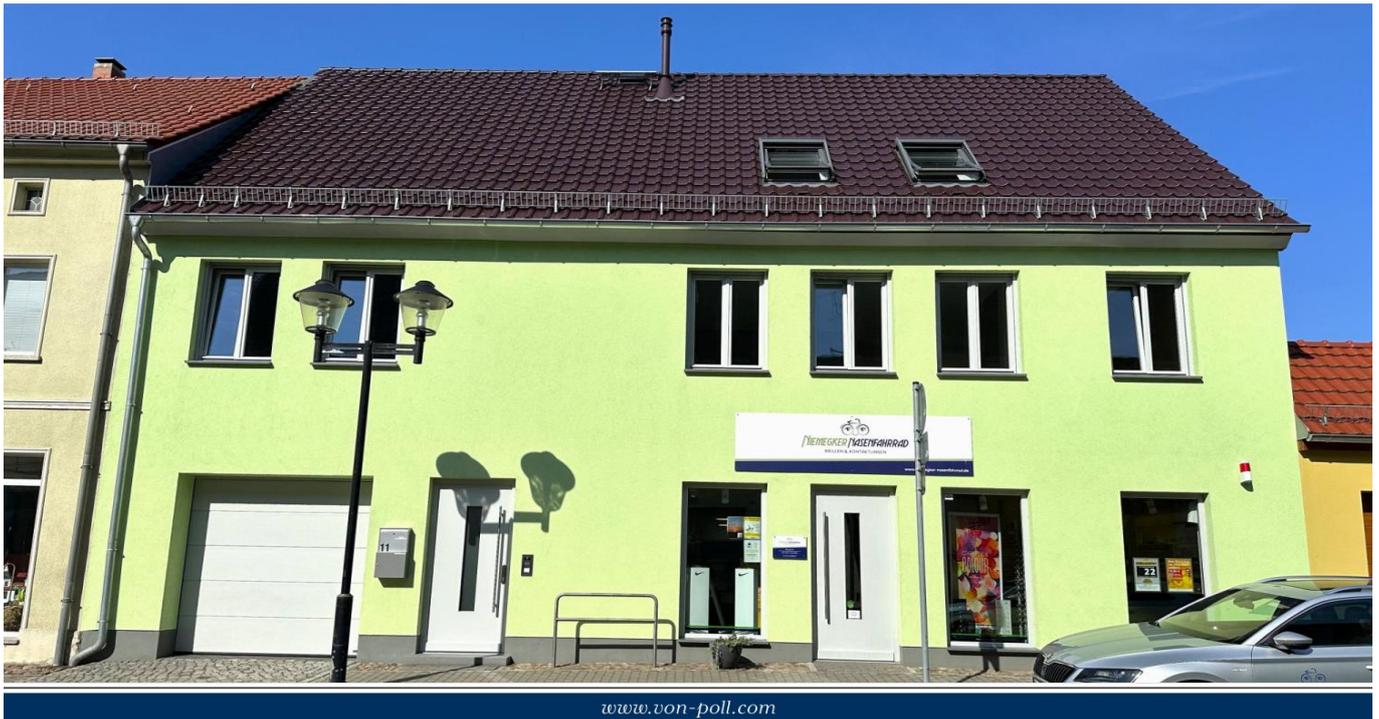


Niemegk

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

VP azonosító: 24165055



VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 339 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Áttekintés

VP azonosító	24165055
Hasznos lakótér	ca. 215 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2018
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	498.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 132 m <sup>2</sup>
Kereskedelmi terület	ca. 73 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 288 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.01.2029	Teljes energiaigény	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

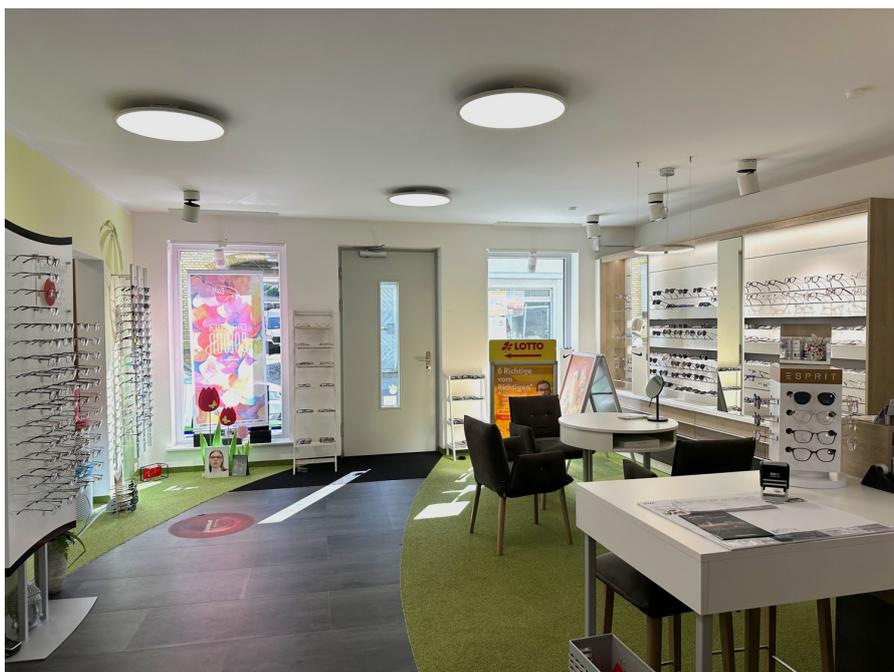
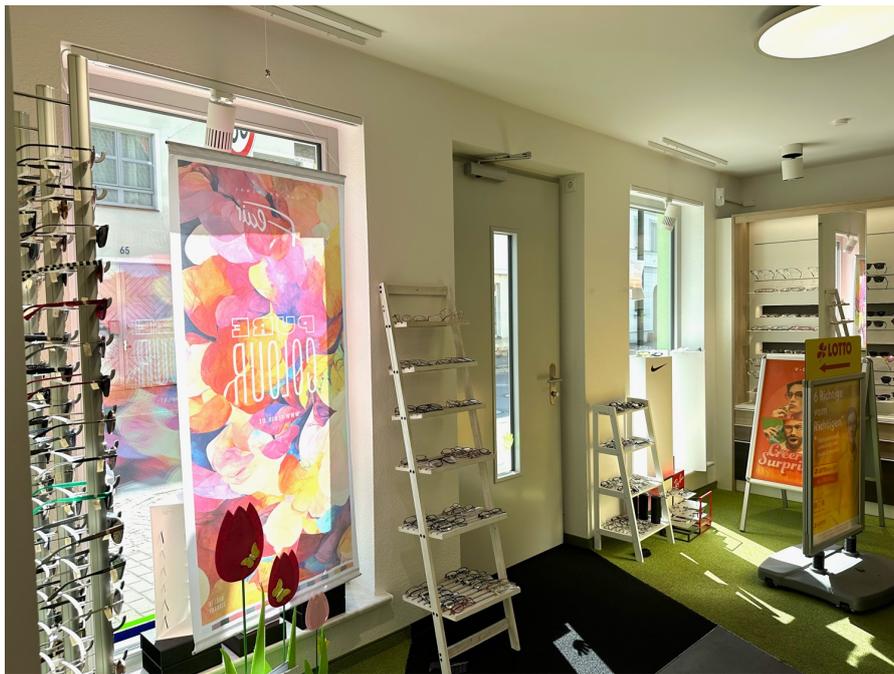
VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



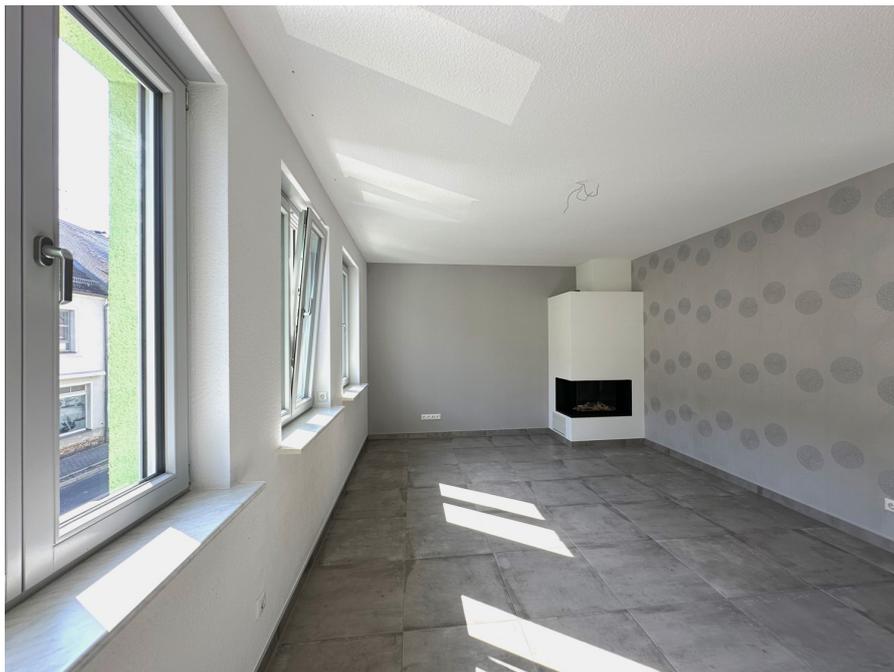
VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



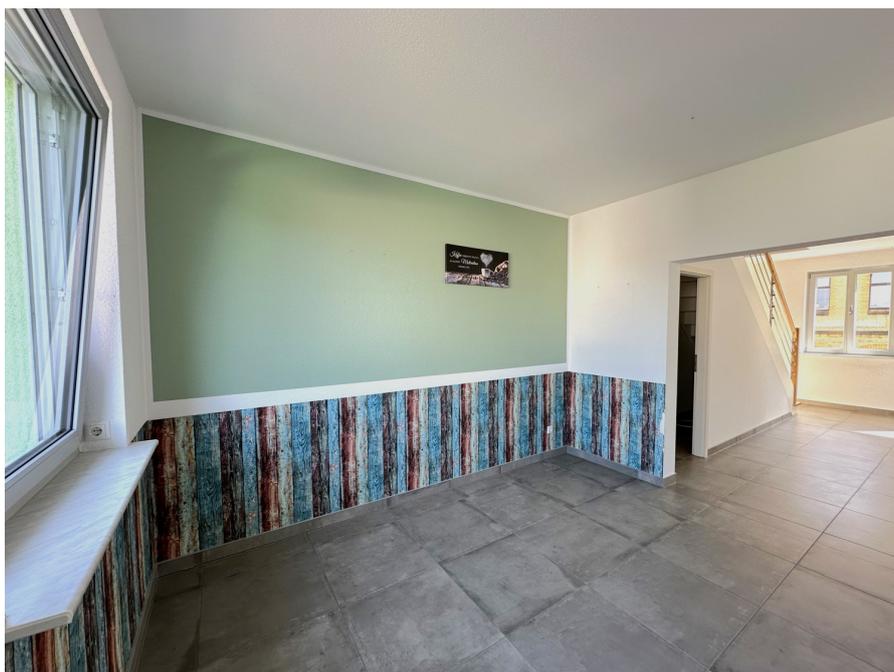
VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Részletes felszereltség

- 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 Isolierversglasung (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

**VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek**

## Minden a helyszínról

Die Gemeinde Niemegek 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 Niemegek. Aufmerksame Besucher entdecken noch viele weitere Sehenswürdigkeiten. Niemegek 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.

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

VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 24165055 - 14823 Niemegek

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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