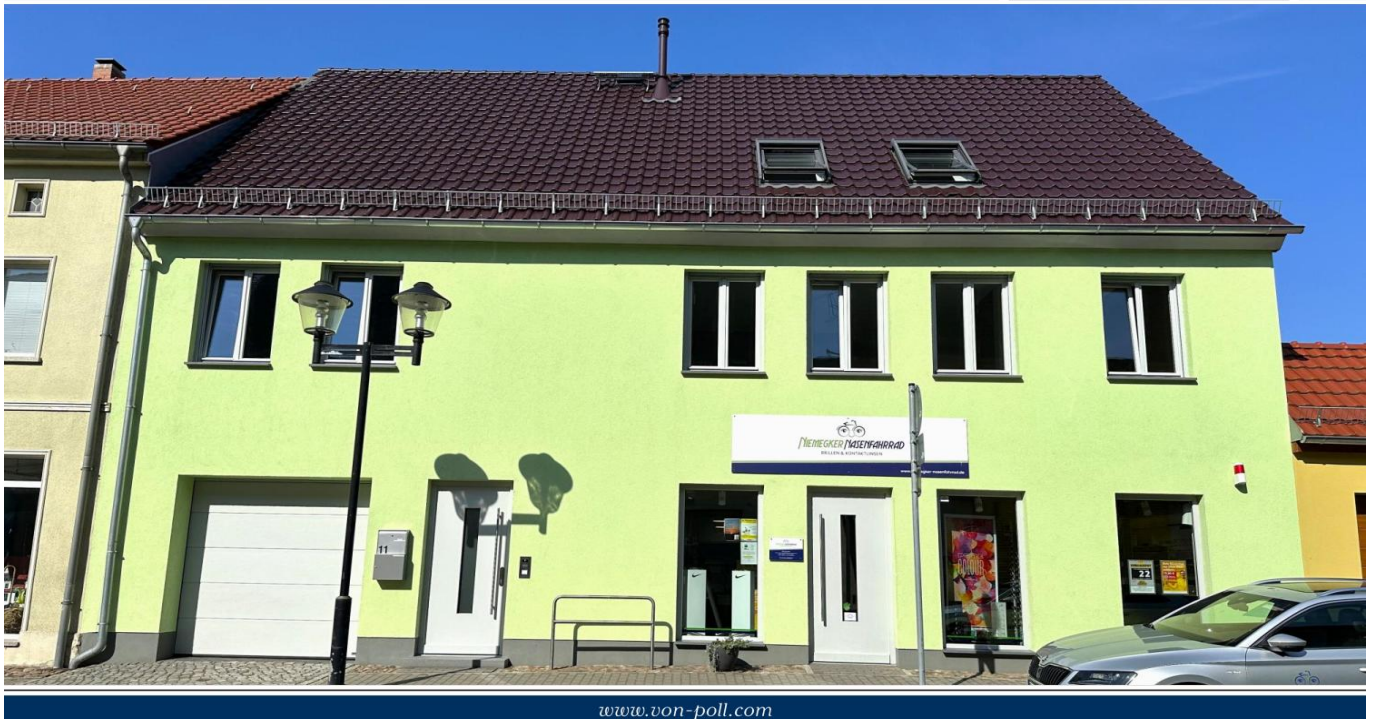


Niemegk

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

CODICE OGGETTO: 24165055



PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 339 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

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

CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24165055	Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Superficie netta	ca. 215 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Curato
Vani	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 132 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2018	Superficie commerciale	ca. 73 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie affittabile	ca. 288 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.01.2029	Consumo energetico	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

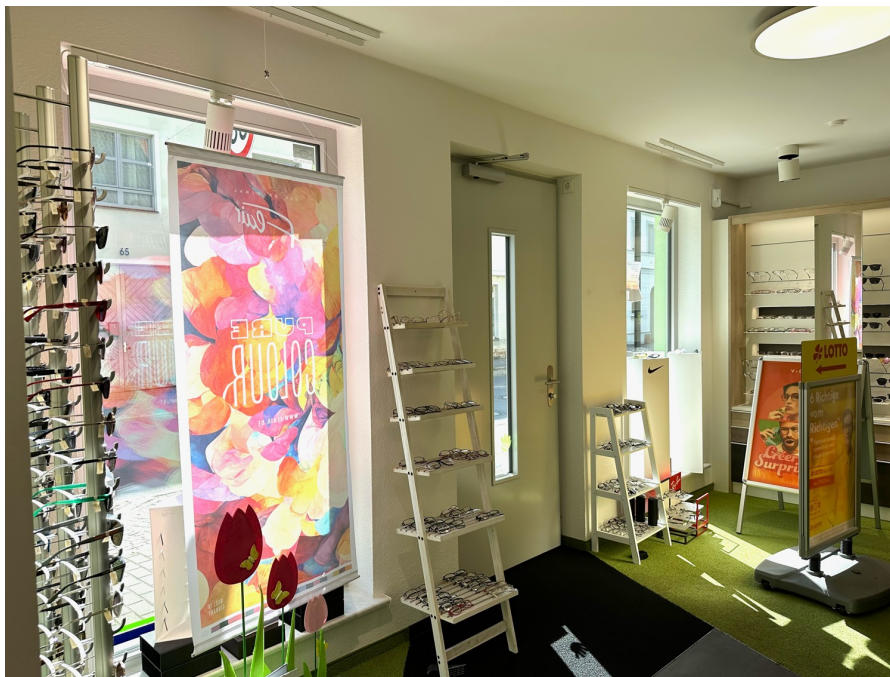
CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemeck**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Niemeck 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 Niemeck. Aufmerksame Besucher entdecken noch viele weitere Sehenswürdigkeiten. Niemeck 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. Niemeck 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 Niemeck 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 Niemeck 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 Niemeck zu finden. Wenn das Angebot an Supermärkten zu klein ist, findet in den benachbarten Städte Bad Belzig und Treuenbrietzen eine vielfältige Auswahl.

**CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegk**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24165055 - 14823 Niemegek**

## Partner di contatto

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

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandeburgo an der Havel

**E-Mail:** brandenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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