

Buckautal

# Ländliches Mehrfamilienhaus mit vier großzügigen Wohneinheiten

Objektnummer: 25165042



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

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 459 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 865 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

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

Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25165042   |
| Wohnfläche   | ca. 459 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 16         |
| Badezimmer   | 4          |
| Baujahr      | 1998       |

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Kaufpreis                  | 420.000 EUR      |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus |
| Modernisierung / Sanierung | 1998             |
| Bauweise                   | Massiv           |
| Nutzfläche                 | ca. 244 m²       |
| Vermietbare Fläche         | ca. 459 m²       |
| Ausstattung                | Terrasse         |

Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 56.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.12.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1998          |

Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



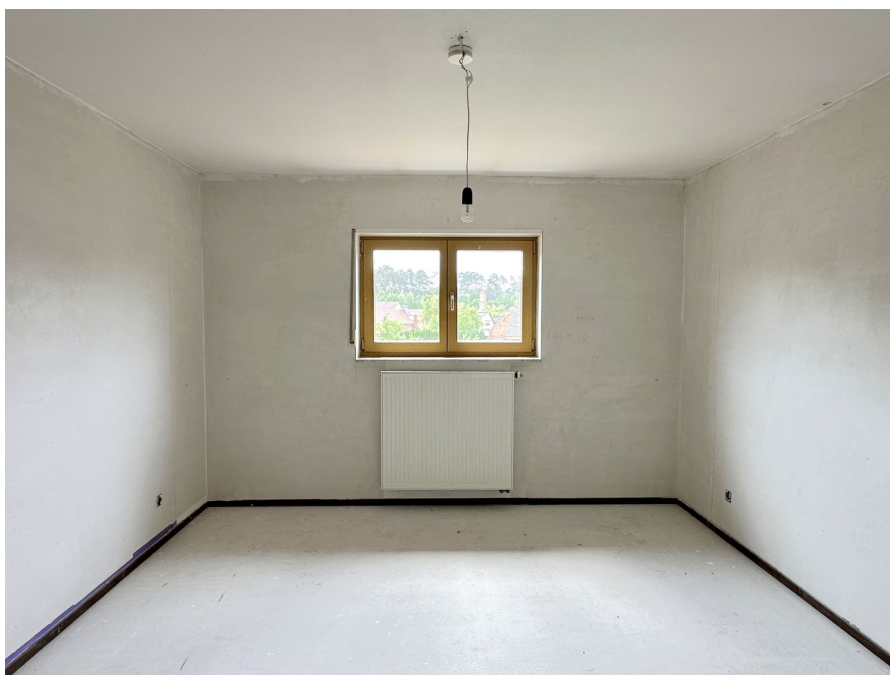
Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Ausstattung und Details

- 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>

Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal**

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25165042 - 14793 Buckautal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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