

Wiesenburg

# Gepflegtes Einfamilienhaus am Stadtrand

Objektnummer: 24165032



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

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

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

Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24165032
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1997

Kaufpreis	220.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Ein erster Eindruck

Einziehen und wohlfühlen. Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit einer guten Raumaufteilung und einem überschaubaren Grundstück. Das Einfamilienhaus wurde 1997 in Leichtbauweise errichtet. Das Holzhaus wurde mit Fertigteilen aufgebaut und verfügt über einen Vollwärmeschutz. Die Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 5 Zimmer im Erd- und Dachgeschoss. Ein schmaler Flur mit Hauseingang und Treppe führt in das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche. Im Wohnzimmer befindet sich die Terrassentür und in der Küche der Zugang zum Balkon. Letzterer wurde 2018 gebaut, jedoch nicht fertiggestellt. Zur Fertigstellung fehlt lediglich ein geeigneter Bodenbelag. Ein weiterer Flur führt zu einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einem hellen Arbeitszimmer und einem geräumigen Schlafzimmer. Im HWR befinden sich die Hausanschlüsse. Das Dachgeschoss wurde 2009 nachträglich ausgebaut und ist aufgeteilt in eine helle Galerie, ein Schlafzimmer und ein WC. In einem separaten Abstellraum ist die Gas-Brennwerttherme aus 2022 zu finden, mit der die Immobilie beheizt wird. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 450 m<sup>2</sup>. Die gepflasterte Auffahrt bietet Platz für einen PKW. Im Geräteschuppen gibt es Stauraum für Gartengeräte und Werkzeug. Gepflasterte Wege führen zum Hauseingang und entlang des Hauses zur Terrasse. Die großzügige Terrasse hinter dem Haus bietet reichlich Fläche für Zeit an der frischen Luft. Der Garten wurde stetig gepflegt und ist aufgrund der Grundstücksgröße relativ pflegeleicht. Überzeugen Sie sich von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Leichtbauweise (Holz)
- Baujahr 1997
- ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 3 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 5 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC
- großer Wohnbereich
- offene Küche
- funktionale Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum (HWR)
- ausgebauten Dachgeschoss (2009)
- helle Räume
- bodentiefe Fenster
- Rollläden im Erdgeschoss
- Gas-Brennwerttherme (2022)
- Balkon
- Terrasse
- gepflegter Garten
- vereinzelte Bepflanzung
- Geräteschuppen
- gepflasterte Auffahrt
- Vollwärmeschutz
- geringer Energieverbrauch
- ruhige Lage am Stadtrand

Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Wiesenburg, die "Perle des Flämings" inmitten des Naturparks Hoher Fläming liegt am südwestlichen Rand von Potsdam-Mittelmark. Nicht nur das Schloss Wiesenburg samt dem Schlosspark sondern auch die naturbelassene Umgebung mit unzähligen Wäldern, Feldern und Wiesen Lassen sorgen für eine sehr hohe Lebensqualität. Unmittelbar neben dem Golfclub am Bahnhof Wiesenburg entsteht n den nächsten Jahren ein Ko-Dorf mit über 100 Tiny-Häusern. Im nahegelegenen Nachbardorf Klein Glien befindet sich der "Coconat Co-Workingspace" für Digital Nomaden. Durch Hotels, Restaurants, Veranstaltungen, zahlreiche Rad- bzw. Wanderwege oder historische Denkmäler erfreut sich Wiesenburg nicht nur bei den Bewohnern, sondern auch bei Touristen zunehmender Beliebtheit. Wiesenburg verfügt nicht nur über eine Anbindung an das Bundesstraßennetz sondern auch über einen Bahnhof mit direkter Zugverbindung nach Berlin und Dessau. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist ca. 10 Minuten mit dem PKW entfernt. Die nächst größeren Städte sind Bad Belzig, Dessau und Brandenburg an der Havel. Wiesenburg gehört mit Belzig zum Smart City Projekt mit fortschrittlicher Digitalisierung ins 5G Netz. Die Immobilie befindet sich direkt im Zentrum von Wiesenburg die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung. Für Eine Abkühlung in der Nähe steht Ihnen der Jeseriger See im benachbarten Jeserig/Fläming jederzeit zur Verfügung. Verkehr Regionalbahn ab Bahnhof Wiesenburg/Mark: ca. 5 Min. bis Bad Belzig ca. 25 Min. bis Dessau Hauptbahnhof ca. 45 Min. bis Medienstadt Babelsberg ca. 55 Min. bis Berlin-Wannsee ca. 1h 10 Min. bis Berlin Hauptbahnhof PKW: ca. 10 Min. nach Bad Belzig ca. 30 Min. nach Dessau ca. 35 Min. nach Brandenburg an der Havel ca. 50 Min. nach Berlin

Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24165032 - 14827 Wiesenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg an der Havel

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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