BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Großzügiges Anwesen in begehrter Wohnlage von Bad Belzig mit attraktiven Mieteinnahmen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 14806 Bad Belzig
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 136 m²
Nutzfläche (ca.): 75 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.364 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 350.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	14806 Bad Belzig
Baujahr	1981
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	136 m²
Nutzfläche (ca.)	75 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.364 m²
Kaufpreis	350.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Carport, Freiplatz
Garage	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	79,05 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-09-08
Energieausweis gültig bis	07.09.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1981
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015



Objektbeschreibung:

Das Haus wird von den derzeitigen Eigentümern (beide Jahrgang 1942) im Rahmen eines Verkaufs mit Rückmietung veräußert. Die Verkäufer bleiben nach dem Eigentumsübergang als Mieter in der Immobilie wohnen. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.500 EUR. Damit bietet sich Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine gepflegte und werthaltige Immobilie mit sofortigen Mieteinnahmen zu investieren und sich gleichzeitig die Perspektive einer späteren Eigennutzung offen zu halten. Eine Eigenbedarfskündigung ist gegenüber den Verkäufern vertraglich ausgeschlossen.

BESCHREIBUNG
Ein Haus, das Großzügigkeit, Wohnkomfort und Lebensqualität auf beeindruckende Weise miteinander verbindet. Auf einem ca. 1.364 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 136 m² Wohnfläche, zusätzlichen ca. 75 m² Nutzfläche im Kellergeschoss sowie einem separaten Nebengebäude mit weiterem Raumangebot. Die Immobilie bietet insgesamt sechs Zimmer, fünf mögliche Schlafzimmer, drei Sanitärbereiche und zahlreiche Rückzugsorte für Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Bereits die repräsentative Zufahrt vermittelt einen ersten Eindruck von der Sorgfalt, mit der Haus und Grundstück über die Jahre gepflegt wurden. Ein großzügiger überdachter Doppelcarport, eine massive Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC und zentralem Flur. Von hier aus erschließen sich sämtliche Räume dieser Ebene. Das ca. 30 m² große Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Familienlebens und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden. Der angrenzende Essbereich schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und gemeinsame Mahlzeiten. Die separate Küche mit direktem Gartenzugang bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag.

Über die Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier stehen insgesamt drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen. Das Tageslichtbad mit deckenhoher Verfliesung, Badewanne und Dusche sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit seinem großzügigen Raumangebot. Neben dem Heizungsraum und einem separaten Waschraum stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich ideal als Hobby-, Fitness-, Gäste- oder Arbeitsbereich nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche. Mit rund 75 m² Nutzfläche bietet das Kellergeschoss zahlreiche Möglichkeiten, die weit über klassische Lagerflächen hinausgehen.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der traumhaft angelegte Garten. Die großzügige Rasenfläche lädt zum Spielen, Entspannen und Verweilen ein. Liebevoll gestaltete Pflanzbereiche mit gewachsenen Sträuchern, Ziergehölzen und saisonalen Blühpflanzen schaffen ein harmonisches Gesamtbild und verleihen dem Außenbereich eine parkähnliche Atmosphäre. Durch die eingewachsenen Grundstücksbegrenzungen genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe. Die ca. 43 m² große Sonnenterrasse in Südausrichtung erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen. Hier können Sie den Tag bei einem Frühstück im Freien beginnen, entspannte Nachmittage mit der Familie verbringen oder den Abend mit Freunden ausklingen lassen.

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Nebengebäude mit einem ca. 21 m² großen Party- und Freizeitraum. Bodentiefe Fensterfronten öffnen den Blick in den Garten und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Ob für gesellige Feiern, als Homeoffice, Atelier, Fitness- oder Hobbyraum, dieser zusätzliche Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und stellt einen echten Mehrwert dar.

Diese Immobilie vereint großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen traumhaft angelegten Garten zu einem seltenen Gesamtpaket. Eine werthaltige Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive in einem gepflegten Wohnumfeld.

Ausstattung:

BAUWEISE & KONSTRUKTION
Massive Bauweise mit ca. 40 cm starken Außenwänden sowie ca. 24 cm starken Innenwänden
Klassisches Satteldach mit großzügigen Dachüberständen
Dacheindeckung mit dunkel beschichteten Betondachsteinen
Helle Putzfassade auf Klinkersockel
Dachgeschoss mit ca. 40 - 60 cm Mineralwolldämmung
Dämmung Kellerdecke (zwischen Keller- und Erdgeschoss)

BÖDEN & WÄNDE
Erdgeschoss:
Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett (Wohnzimmer)
Wände überwiegend verputzt und weiß gehalten, Korkverkleidungen und Holzverkleidung an ausgewählten Wandflächen

Dachgeschoss:
Bodenbeläge überwiegend aus Teppich
Durchgängige Holzverkleidung an Wandflächen und Dachschrägen
Badezimmer vollständig gefliest (Boden- und Wandflächen)

Kellergeschoss:
Bodenbeläge aus Fliesen
Wände überwiegend verputzt und weiß gehalten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015



BÄDER
Tageslichtbad im Dachgeschoss, deckenhoch gefliest und ausgestattet mit Badewanne und Dusche
Tageslichtbad im Kellergeschoss, deckenhoch gefliest und ausgestattet mit Dusche
Gäste-WC im Erdgeschoss

FENSTER & VERSCHATTUNG
Holzfenster mit zweifacher Verglasung
Rollläden im EG + DG, manuell bedienbar

TÜREN & TREPPE
Innentüren in heller Holzoptik
Holztreppe ins Dachgeschoss und Kellergeschoss

HEIZUNG & TECHNIK
Gas-Brennwertheizung (2017)
Zentraler Warmwasserspeicher mit ca. 120 Litern
Heizkörper in allen Räumen vorhanden

AUßENBEREICH
Repräsentative, vollständig gepflasterte Zufahrt
Zweiflügeliges Einfahrtstor in Metallausführung
Seitlicher Hauseingang in Westausrichtung
Großzügige Sonnenterrasse (ca. 43 m²) in Südausrichtung mit ausreichend Platz für mehrere Sitzbereiche

STELLPLÄTZE
Einzelgarage in massiver Bauweise
Großzügiger überdachter Doppelcarport in massiver Ausführung
Zusätzlicher Außenstellplatz an der Hauswand

GARTEN
Harmonisch gestalteter Außenbereich mit repräsentativem Gesamtbild
Hohe Privatsphäre durch eingewachsene Grundstücksbegrenzungen
Traumhaft angelegter und äußerst gepflegter Garten mit großzügiger Rasenfläche
Liebevoll gestaltete Bepflanzung mit gewachsenen Sträuchern, Ziergehölzen und saisonalen Blühpflanzen

NEBENGEBÄUDE
Großzügiger, separater Party- und Freizeitraum mit direktem Gartenzugang
Bodentiefe Fensterfronten mit Blick in den Garten
ca. 21 m² Nutzfläche

Lagebeschreibung:

RUHIG WOHNEN MIT GUTER ANBINDUNG
Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Bad Belzig mit regelmäßigen Regionalverbindungen nach Berlin und Potsdam befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Über die nahegelegene Anschlussstelle Niemegk der A9 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz.

ALLES FÜR DEN TÄGLICHEN BEDARF
Die Lage überzeugt durch kurze Wege im Alltag. Netto-Märkte, eine Bäckerei, die Rollberg-Apotheke sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Auch die Klinik Ernst von Bergmann, das Gesundheitszentrum Brandenburg sowie eine Tierarztpraxis sind bequem erreichbar.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Die Grundschulen "Geschwister Scholl und "Am Grünen Grund , die "Krause-Tschetschog-Oberschule sowie das "Fläming-Gymnasium sind innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem Auto erreichbar. Darüber hinaus befinden sich verschiedene gastronomische Angebote, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld.

Die Innenstadt von Bad Belzig mit ihrem historischen Stadtkern, zusätzlichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

KURSTADT MIT LEBENSQUALITÄT
Als staatlich anerkanntes Thermalsoleheilbad genießt Bad Belzig einen hervorragenden Ruf weit über die Region hinaus. Die SteinTherme Bad Belzig mit ihren Thermalbecken, Saunen und Wellnessangeboten ist ein bedeutender Gesundheits- und Erholungsstandort und trägt wesentlich zur Attraktivität der Stadt bei. Der Kurortstatus stärkt zudem die regionale Infrastruktur und macht Bad Belzig zu einem gefragten Wohn- und Lebensstandort mit langfristiger Perspektive.

NATUR UND ERHOLUNG VOR DER HAUSTÜR
Die reizvolle Landschaft des Hohen Flämings bietet ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Zahlreiche Wander- und Radwege, weitläufige Wälder sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten prägen die Umgebung und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und den Vorzügen eines anerkannten Kurortes macht diesen Standort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015



Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gern bei der Wahl einer geeigneten Finanzierung über unseren Finanzierungspartner.

Die im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Irrtümer sind vorbehalten.

Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit möglich. Kaufverhandlungen erfolgen stets freibleibend und vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ansprüche auf Schadensersatz, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Objektbilder:



Sonniger Garten mit gepflegter Rasenfläche



Außenansicht mit Zufahrt



Großzügiger Garten



Garten mit Blick auf das Wohnhaus



Grüne Wohlfühloase mit hoher Privatsphäre

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015





Idyllischem Gartenambiente



Liebevoll gestalteter Gartenbereich



Geschützter Innenhof mit mediterranem Flair



Gartenidylle mit Strandkorb



Garteneingang mit Klinkerbogen



Sonniger Terrassenbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015





Weitere Sitzecke



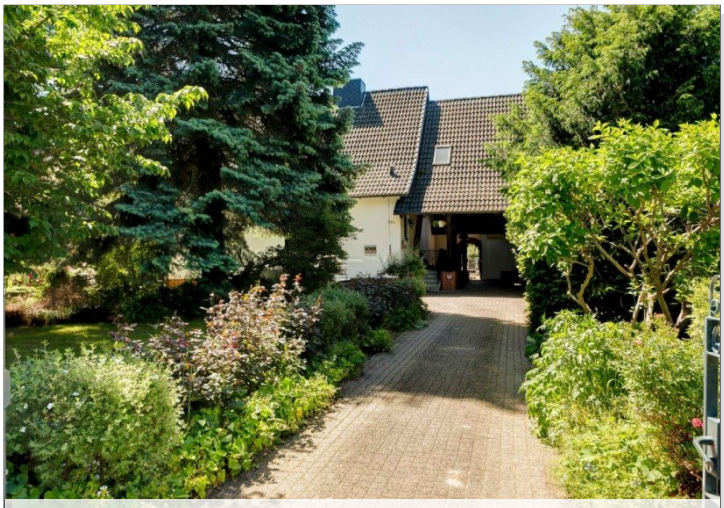
Vorgarten



Partyraum mit Blick in den Garten



Großzügiger Doppelcarport



Begrünte Zufahrt



Gepflegte Außenansicht

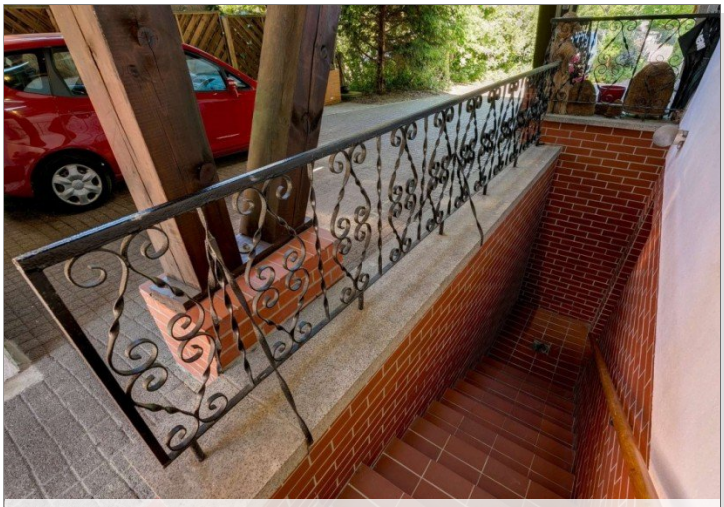
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015





Kellereingang



Wohnzimmer mit Kamin



Flur/Eingang



Wohn- und Essbereich



Großzügiges Wohnzimmer mit Gartenblick



Geräumige Küche mit direktem Gartenzugang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015





Zimmer 1 im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Zimmer 2 im Dachgeschoss



Zimmer im Keller



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Garten aus der Vogelperspektive

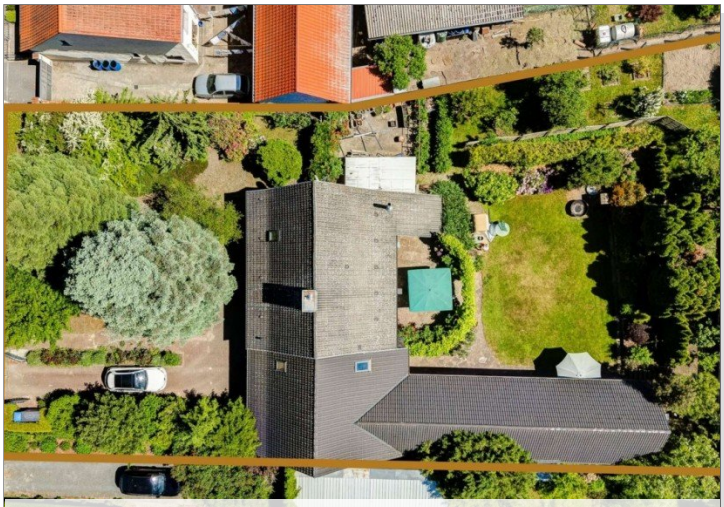
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015





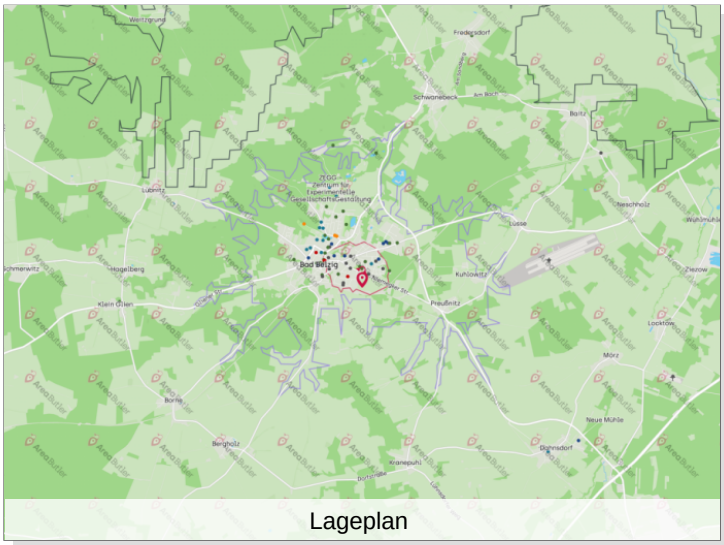
Luftaufnahme des Anwesens



Bodewei Immobilien Kontaktseite



Luftbild der Wohnlage und Umgebung



Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015





Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015





Grundriss Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015





Grundriss Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015



Ansprechpartner:

Frau Thuy Bodewei

Telefon: 0176 4563 1826
E-Mail: t.bodewei@bodewei-immobilien.de

Firmendaten:

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1

10785 Berlin

Mobil: +49 176 / 45 63 1826
E-Mail: kontakt@bodewei-immobilien.de
Internet: www.bodewei-immobilien.de

Geschäftsinhaberin
Thuy Bodewei

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE345826151

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt Mitte von Berlin am 20.12.2024.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 6 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1015



AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
- Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026