BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive - Einfamilienhaus in Bad Belzig (mit Wohnrecht)



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 14806 Bad Belzig
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 155 m²
Nutzfläche (ca.): 40 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.094 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT

© 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
> 5 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1029



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	14806 Bad Belzig
Baujahr	1900
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	155 m²
Nutzfläche (ca.)	40 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.094 m²
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	389,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-09-18
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in massiver Ziegelbauweise. Es überzeugt durch seine solide Substanz und den zeitlosen Charme eines ländlich geprägten Wohnhauses auf einem großen Grundstück.

Die Immobilie ist derzeit mit einem lebenslangen, unentgeltlichen Wohnrecht der Eigentümer belegt. Diese besondere Situation ermöglicht einen deutlich reduzierten Kaufpreis gegenüber dem aktuellen Marktwert von ca. 246.000 Euro und bietet langfristige Perspektiven für Kapitalanleger.

Die Immobilie wurde 1992, 2002 und 2004 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit einfacher, aber funktionaler Ausstattung. Die Wohnfläche von ca. 155 m² verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt fünf Zimmern. Die Grundrisse bieten eine familienfreundliche Aufteilung mit Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmern sowie praktischen Nebenräumen.

Das Grundstück umfasst großzügige 1.094 m² und besticht durch seinen weitläufigen Garten mit Terrasse, ideal für spätere Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei massive Garagen mit Holztoren ergänzen das Angebot. Ein Teilkeller dient als Lagerraum, u. a. für die Gartenwasserpumpe.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Fußbodenheizung, ein Tageslichtbad mit Eckwanne sowie eine traditionelle Einbauküche im Landhausstil, gemütlicher Eckbank und Holzwandverkleidung. Alle Räume im EG sind vollständig gefliest. Im Obergeschoss liegt Teppich und teilweise Laminat.

Die dunkel lasierten Holzfenster in Nussbaum-Optik mit einfacher Verglasung unterstreichen den soliden Charakter des Hauses und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Beheizt wird das Haus über eine Ölheizungsanlage mit Viessmann-Ölkessel in einem separaten Nebengebäude. Die zugehörigen Heizöltanks sind im angrenzenden Raum untergebracht.

Die Immobilie bietet langfristig interessante Perspektiven, sei es durch einen wertsteigernden Weiterverkauf oder eine spätere Eigennutzung.

Ausstattung:

BAUWEISE
Massive Ziegelbauweise, Baujahr um 1900

DACH
Satteldach mit Betondachsteinen in rotbrauner Farbgebung

BÖDEN
Erdgeschoss: gefliest (großformatige, strukturierte Fliesen), SZ mit Laminat
Obergeschoss: Teppichboden, teilweise Laminat (im Flurbereich)

KÜCHE
Geschlossene Wohnküche im Landhausstil mit Holzwandverkleidung
Traditionelle Einbauküche mit gemütlicher Eckbank
Boden und Wandflächen gefliest

BAD
Tageslichtbad mit großformatigen Fliesen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 5 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1029



Halbrunde Eckwanne mit Duschfunktion
Teilweise Holzdecken mit eingelassenen Spots

HEIZUNG
Ölzentralheizung mit Viessmann-Ölkessel (ca. 1992)
Heizkessel in separatem Nebengebäude
Drei Kunststofftanks im angrenzenden Raum
Fußbodenheizung im Wohnzimmer

FENSTER
Dunkel lasierte Holzfenster in Nussbaum-Optik
Einfache Verglasung
Fensterbänke aus Holz

TÜREN
Hauseingangstür in Holz mit Glaselement
Innentüren in Holzoptik mit passenden Rahmen

WÄNDE & DECKEN
EG: Fliesen oder Tapeten mit hellem Dekor
OG: Strukturtapeten, teilweise überstreichbar
Decken im EG mit Holzpaneelen, OG meist verputzt

TREPPE
Offene Holztreppe mit dekorativem Metallgeländer
Trittstufen aus massivem Holz, eingelassen in eine Metallkonstruktion

LICHT & ELEKTRO
Deckenlampen und Wandlampen in fast allen Räumen
Lichtdurchflutete Räume durch zahlreiche Fenster
Teilweise Wand- und Deckenleuchten mit Vintage-Charakter

KELLER / NEBENRÄUME
Teilunterkellerung mit Nutzfläche z. B. für Gartengeräte oder Technik
Separate Lagerräume im Nebengebäude

AUSSENANLAGE
Symmetrisch angelegter, eingefasster Vorgarten mit gemauerter Klinker-Einfassung
Einheitlich gepflasterter Vorplatz, der sich vom Hauseingang bis vor die Garagen erstreckt
Zwei massive Einzelgaragen mit Holztoren und manueller Öffnung
Weitläufiger Garten mit Wiesenflächen und Pflanzbereichen
Terrasse mit Plattenbelag
Rückwärtig blickgeschützter Außenbereich mit viel Platz für Erholung, Gartenarbeit oder Spiel

ENERGIEAUSWEIS:
wird bei Besichtigung vorgeleg

Lagebeschreibung:

Wohnen in Bad Belzig: ruhig, grün und gut angebunden

GUT ERREICHBAR UND TROTZDEM RUHIG
Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, grünen Wohnstraße in gepflegter Nachbarschaft. Die Autobahn A9 (Berlin Leipzig) ist nur ca. 9 km entfernt, der Bahnhof Bad Belzig in wenigen Minuten erreichbar mit direkter Regionalexpressverbindung (RE7) nach Berlin, Fahrzeit ca. 70 Minuten.

ALLES FÜR DEN ALLTAG
Bad Belzig bietet eine umfassende Infrastruktur mit Supermärkten (REWE, EDEKA, Netto, Lidl), Apotheken, Ärzten, Bäckereien, Banken uvm. Ergänzt wird das Angebot durch einen Wochenmarkt und regionale Hofläden. Kitas, Schulen und ein Gymnasium befinden sich in der Nähe.

NATUR UND FREIZEIT DIREKT VOR DER HAUSTÜR
Nur ca. 500 m vom Haus entfernt liegt das Naturbad Dippmannsdorf mit Sandstrand, Liegewiese und Spielbereich. Ergänzend laden das Freibad, die Burg Eisenhardt mit Kulturprogramm sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege im Naturpark Hoher Fläming zur Erholung ein.

KURSTADT MIT LEBENSQUALITÄT UND STANDORTVORTEIL
Als staatlich anerkanntes Thermalsoleheilbad (seit 2010) zieht Bad Belzig zahlreiche Kurgäste und gesundheitsorientierte Besucher aus ganz Deutschland an. Die moderne SteinTherme mit ihren Thermalbecken, Saunen und Wellnessbereichen ist ein überregionaler Anziehungspunkt und stärkt die lokale Wirtschaft ebenso wie die langfristige Nachfrage nach Wohnraum.
Der Kurortstatus trägt dazu bei, dass sich Bad Belzig nicht nur als Wohnort, sondern auch als Standort für medizinische und therapeutische Dienstleistungen etabliert hat. Diese Entwicklung spricht auch für die dauerhafte Attraktivität der Lage.

Sonstiges:

Was bedeutet Wohnrecht?
Im Rahmen dieses Immobilienangebots wird dem Verkäufer ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt. Der berechtigte Nutzer bleibt wirtschaftlich betrachtet weiterhin Eigentümer im Sinne des täglichen Gebrauchs und übernimmt sämtliche laufenden Kosten wie Energie, Wasser, Abgaben und Instandhaltung. Als Käufer erwerben Sie das juristische Eigentum an der Immobilie. Nach dem Ende des Wohnrechts etwa durch Zeitablauf, Auszug oder Tod des Berechtigten steht Ihnen die Immobilie uneingeschränkt zur Verfügung.

Was ist bei einer Finanzierung zu beachten?
Bitte beachten Sie, dass eine Bankfinanzierung unter Berücksichtigung eines bestehenden Wohnrechts nicht in jedem Fall möglich ist. Die Immobilie gilt in diesem Zeitraum als wirtschaftlich "nicht nutzbar , was die Eintragung als Sicherheit einschränkt. Alternativ kann für die Finanzierung auf andere Vermögenswerte oder Immobilien zurückgegriffen werden, sofern diese als Sicherheit dienen können. Wir

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



empfehlen, rechtzeitig Rücksprache mit Ihrer finanzierenden Bank zu halten.

Kaufnebenkosten beim Erwerb mit Wohnrecht
Die Grundlage für Grunderwerbsteuer, Maklercourtage, Notar- und Grundbuchkosten ist nicht der gezahlte Kaufpreis, sondern der volle Marktwert der Immobilie und liegt bei ca. 246.000 Euro.

Käuferprovision
Käuferprovision i.H.v. 8.782,20 EUR, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Haftungsausschluss
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:



Garage Nr- 1



Zwei gemauerte Garagen mit direktem Zugang zum Garten



Offener Wohn-Essbereich



Wohnbereich

© 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
> 5 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1029





Essbereich



Sitzecke in der Ku



Diele im EG



Zweiter Flur im EG



Einbaukuim Landhausstil



Schlafzimmer im EG

© 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
> 5 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1029





Tageslichtbad mit Eckbadewanne im EG



Zimmer 2 (OG)



Flur im OG



Zimmer 1 (OG)



Zimmer 2 (OG)_2



Zimmer 1 (OG)_2

© 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
> 5 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1029





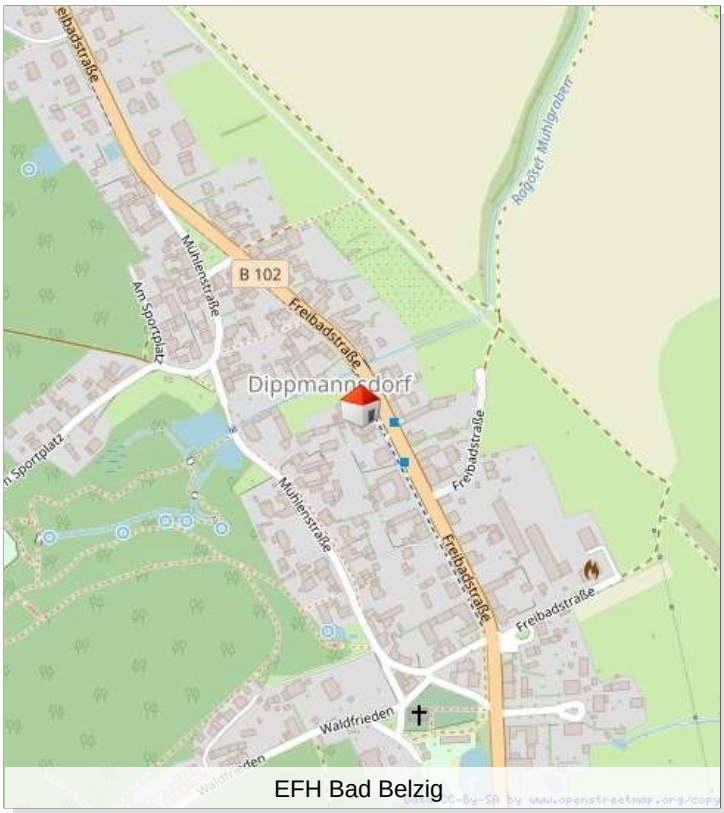
Zimmer 3 (OG)



Bodewei Immobilien Kontaktseite



Blick auf das Haus vom Garten aus



EFH Bad Belzig



Gepflasterter Terrassenbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Bad Belzig
> 5 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1029





Grundriss_EG

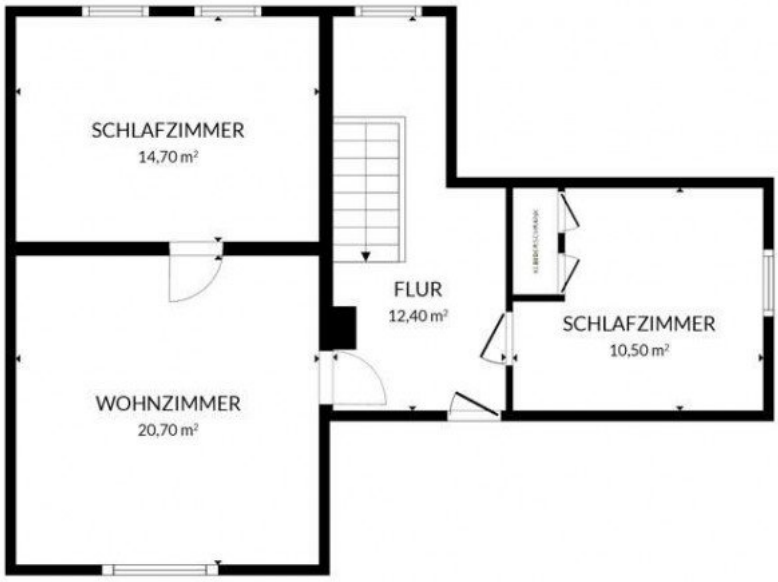
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 5 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1029





GRUNDRISS_OBERGESCHOSS

Grundriss_OG

© 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
> 5 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1029



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
> 5 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1029



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