

Genthin

Residential and commercial building with 2 residential units, 2 commercial units and 6 garages

Property ID: 23165045



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 987 m²

Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

At a glance

Property ID	23165045
Living Space	ca. 205 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	13
Bedrooms	4
Bathrooms	5
Year of construction	1947
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 6 x Garage

Purchase Price	199.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 565 m²
Commercial space	ca. 175 m²
Rentable space	ca. 412 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	28.07.2033	Final energy consumption	83.70 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1947

Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



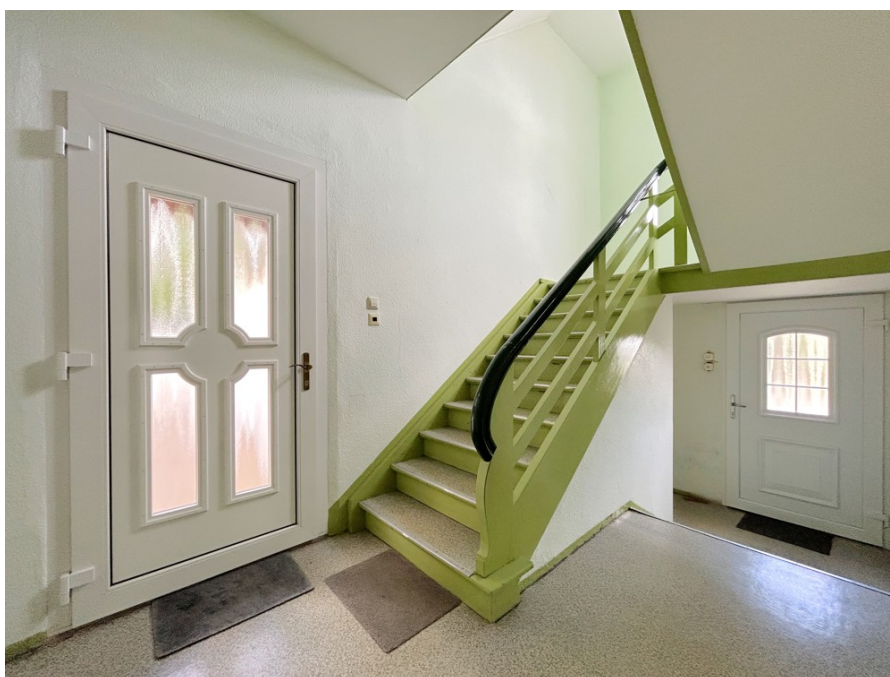
Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

The property



Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

A first impression

For sale is a mixed-use building dating from 1947, offering approximately 205 m² of living space on a 987 m² plot. The building is in a well-maintained condition, though some renovations are needed, and comprises two residential units and two commercial units. In addition, the property includes six garages and a total of approximately 565 m² of usable space, of which approximately 175 m² is designated for commercial use. The building boasts a historic architectural style and retains the charm of bygone eras. The commercial units have street-side access, as well as a side entrance. The property offers a total of 13 rooms, including four bedrooms and five bathrooms/toilets. The upper floor features a spacious six-room apartment, while the attic contains a two-room apartment. The attic offers potential for conversion and expansion to create additional rooms and various layout options. The property features a gas central heating system from 1997 and instantaneous water heaters in the bathrooms. A bright hallway leads to a paved courtyard, providing access to the main hallway. A small, well-maintained garden also belongs to the property. The building is not a listed historical monument. Currently, one commercial unit and the attic apartment are rented. Four garages are also available for rent. Current rental income is approximately €808.75 per month, or approximately €9,705 per year. Targeted renovations and expansions offer potential for rent increases. The mixed-use building is centrally located with excellent transport links, providing easy access to public transportation and shopping facilities. The quiet location and the small garden offer residents a pleasant living environment. This property is ideally suited for tradespeople or investors willing to modernize the partially renovated building and benefit from the rental income. The property's diverse potential uses make it an attractive investment with significant opportunities. Contact us today to arrange a viewing and see for yourself the advantages of this property.

Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

Details of amenities

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr ca. 1947
- 2 Wohneinheiten
- 2 Gewerbeeinheiten
- 6 Garagen mit separaten Stromzählern
- ca. 205 m² Wohnfläche
- ca. 565 m² Nutzfläche
- ca. 175 m² Gewerbefläche
- ca. 412 m² vermietbare Fläche
- ca. 987 m² Grundstück
- gepflegter und teils renovierungsbedürftiger Zustand
- separate Zugänge zu den Gewerbeeinheiten
- seitlicher Hauseingang
- 5 Badezimmer / WCs
- 6-Zimmer Wohnung im Obergeschoss
- 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss
- Aus- und Umbaupotential im Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Dachterrasse für Wohnung im Obergeschoss ggf. möglich
- Gas- Zentralheizung (1997)
- Dachsanierung (2011)
- Durchlauferhitzer in den Badezimmern
- heller Hausflur
- befestigter Innenhof mit Zugang zum Hausflur
- 380 V Starkstromanschluss im Erdgeschoss und Keller
- freie Züge in der Schornsteinanlage
- kleiner, gepflegter Garten
- kein Denkmalschutz
- eine vermietet Gewerbeeinheit
- Dachgeschosswohnung Sanierungs- bzw. Renovierungsbedürftig
- eine vermietete Wohnung (Dachgeschoss)
- 4 vermietete Garagen
- derzeitige Mieteinnahmen ca. 808,75 € pro Monat
- derzeitige Mieteinnahmen ca. 9.705 € pro Jahr
- Mietsteigerungspotential durch Renovierungen bzw. Aus- und Umbaumaßnahmen

Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

All about the location

Östlich der Elbe zwischen Berlin und Magdeburg, direkt am Elbe-Havel-Kanal befindet sich die Kleinstadt Genthin. Die Einheitsgemeinde wurde im Jahr 1144 erstmals urkundlich erwähnt. Heute erinnern die Wahrzeichen der Stadt an die fast 900-jährige Geschichte der Stadt. Atemberaubende Landschaften und eine gut ausgebaute Infrastruktur lassen die Herzen der ca. 15.000 Einwohner stetig höher schlagen. Zahlreiche Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise ein Museum, eine Bibliothek, ein Kino, ein Schwimmbad oder ein Bowlingcenter lassen es in der Kleinstadt nicht langweilig werden. Diverse Sportvereine sowie verschiedene Kultur- und Freizeitvereine bieten vielerlei Aktivitäten an. Die walddreiche Gegend mit ca. 184 km ausgebauten Radwanderwegen und sechs Rundwanderkurse, aber auch der Elbe-Havel-Kanal, der Zernau See und viele weitere Gewässer bieten beste Voraussetzungen für Freizeit, Erholung und Tourismus.

Die Kleinstadt befindet sich mittig zwischen Burg (bei Magdeburg) und Brandenburg an der Havel und ist eine der östlichsten Städte in Sachsen-Anhalt am Rande zum benachbarten Bundesland Brandenburg. Die gut ausgebauten Bundesstraße B1 und B107 verbindet Genthin mit den umliegenden Ortschaften und Städten. Der RE1 pendelt in regelmäßigen Abständen zwischen Frankfurt (Oder) und Magdeburg. Die nächste Autobahnauffahrt ist im ca. 20 Min entfernten Ziesar. In Genthin befinden sich neun Kitas, vier Grundschulen, eine Sekundarschule sowie ein Gymnasium. Im Ortsteil Parchen werden Kinder mit Lernbehinderung an der Sonderschule „Albrecht Dürer“ unterrichtet.

PKW

ca. 20 Min bis Ziesar (Autobahnauffahrt A2)
ca. 25 Min bis Burg (bei Magdeburg)
ca. 25 Min bis Brandenburg an der Havel
ca. 50 Min bis Magdeburg
ca. 60 Min bis Berlin

öffentliche Verkehrsmittel

ca. 15 Min bis Burg (bei Magdeburg) Hbf
ca. 20 Min bis Brandenburg an der Havel Hbf
ca. 30 Min bis Magdeburg Hbf
ca. 45 Min bis Potsdam Hbf
ca. 1h 10 Min bis Berlin Hbf
ca. 2h nach Blankenburg (Harz)

Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 83.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 23165045 - 39307 Genthin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com