

Genthin

## Edificio residencial y comercial con 2 unidades residenciales, 2 unidades comerciales y 6 garajes.

Número de propiedad: 23165045



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

PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 987 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## De un vistazo

Número de propiedad	23165045
Superficie habitable	ca. 205 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	13
Dormitorios	4
Baños	5
Año de construcción	1947
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 6 x Garaje

Precio de compra	199.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 565 m²
Superficie comercial	ca. 175 m²
Superficie alquilable	ca. 412 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	28.07.2033	Consumo de energía final	83.70 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1947

Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad





Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad



Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad





Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad





Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad



Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad





Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad





Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad



Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad



Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad





Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad



Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad





Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad





Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## La propiedad



Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## Una primera impresión

Se vende un edificio de uso mixto que data de 1947, con aproximadamente 205 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de 987 m<sup>2</sup>. El edificio se encuentra en buen estado de conservación, aunque necesita algunas reformas, y consta de dos viviendas y dos locales comerciales. Además, la propiedad incluye seis garajes y un total de aproximadamente 565 m<sup>2</sup> de superficie útil, de los cuales aproximadamente 175 m<sup>2</sup> están destinados a uso comercial. El edificio presenta un estilo arquitectónico histórico y conserva el encanto de épocas pasadas. Los locales comerciales tienen acceso desde la calle, así como una entrada lateral. La propiedad ofrece un total de 13 estancias, incluyendo cuatro dormitorios y cinco baños. La planta superior cuenta con un espacioso apartamento de seis habitaciones, mientras que el ático alberga un apartamento de dos habitaciones. El ático ofrece potencial de conversión y ampliación para crear habitaciones adicionales y diversas opciones de distribución. La propiedad cuenta con un sistema de calefacción central de gas de 1997 y calentadores de agua instantáneos en los baños. Un luminoso recibidor conduce a un patio pavimentado, que da acceso al vestíbulo principal. La propiedad también cuenta con un pequeño jardín bien cuidado. El edificio no está catalogado como monumento histórico. Actualmente, se alquilan un local comercial y el ático. También se alquilan cuatro garajes. La renta actual por alquiler es de aproximadamente 808,75 € al mes, o aproximadamente 9.705 € al año. Las reformas y ampliaciones planificadas ofrecen potencial para aumentos de renta. El edificio de uso mixto goza de una ubicación céntrica con excelentes conexiones de transporte, lo que facilita el acceso al transporte público y a las tiendas. La tranquilidad de la ubicación y el pequeño jardín ofrecen a los residentes un ambiente agradable. Esta propiedad es ideal para profesionales o inversores que deseen modernizar el edificio parcialmente renovado y beneficiarse de la renta. Sus diversos usos potenciales la convierten en una inversión atractiva con importantes oportunidades. Contáctenos hoy mismo para concertar una visita y comprobar las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## Detalles de los servicios

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr ca. 1947
- 2 Wohneinheiten
- 2 Gewerbeeinheiten
- 6 Garagen mit separaten Stromzählern
- ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 565 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 175 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ca. 412 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- ca. 987 m<sup>2</sup> 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



Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## Todo sobre la ubicación

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 waldreiche 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)

Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 23165045 - 39307 Genthin

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Cornelia Roloff und Christian 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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