

Genthin

# Immeuble résidentiel et commercial comprenant 2 unités résidentielles, 2 unités commerciales et 6 garages.

CODE DU BIEN: 23165045



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 987 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23165045                      |
| Surface habitable      | ca. 205 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 13                            |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 5                             |
| Année de construction  | 1947                          |
| Place de stationnement | 5 x surface libre, 6 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 199.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2011                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 565 m²                                                                |
| Espace commercial            | ca. 175 m²                                                                |
| Espace locatif               | ca. 412 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.07.2033 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 83.70 kWh/m²a                               |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz        | Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1947                                        |

CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



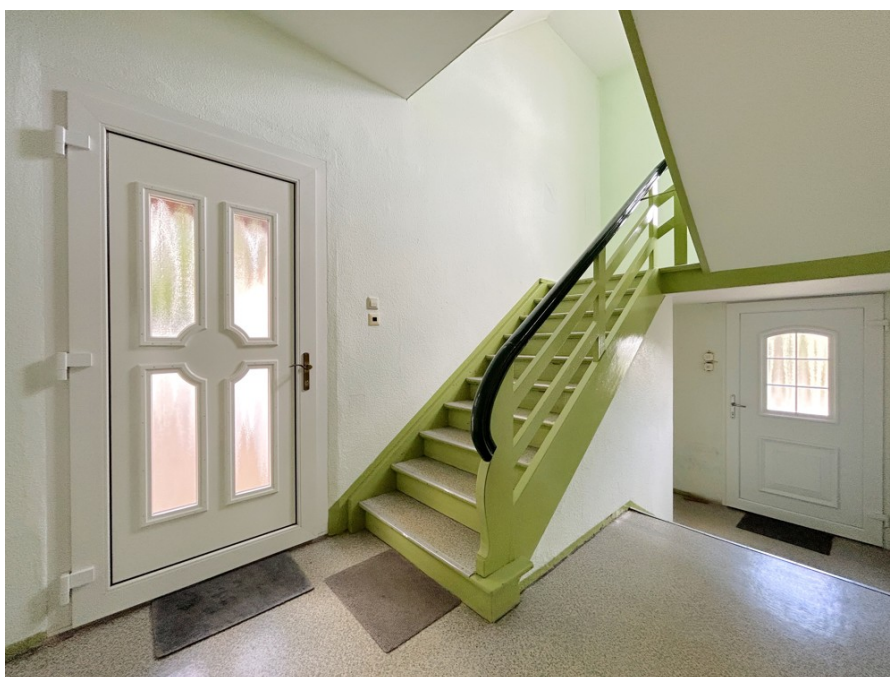
CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## Une première impression

À vendre : un immeuble mixte datant de 1947, offrant environ 205 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain de 987 m<sup>2</sup>. L'immeuble est en bon état général, bien que quelques rénovations soient nécessaires. Il comprend deux logements et deux locaux commerciaux. La propriété inclut également six garages et une surface utile totale d'environ 565 m<sup>2</sup>, dont environ 175 m<sup>2</sup> sont destinés à un usage commercial. L'immeuble arbore un style architectural historique et conserve le charme d'antan. Les locaux commerciaux bénéficient d'un accès direct sur rue ainsi que d'une entrée latérale. La propriété offre un total de 13 pièces, dont quatre chambres et cinq salles de bains/toilettes. L'étage supérieur abrite un spacieux appartement de six pièces, tandis que les combles offrent un appartement de deux pièces. Ces derniers présentent un potentiel d'aménagement et d'extension permettant la création de pièces supplémentaires et diverses configurations. La propriété est équipée d'un système de chauffage central au gaz datant de 1997 et de chauffe-eau instantanés dans les salles de bains. Un couloir lumineux mène à une cour pavée, qui donne accès au hall principal. Un petit jardin bien entretenu complète la propriété. L'immeuble n'est pas classé monument historique. Actuellement, un local commercial et l'appartement mansardé sont loués. Quatre garages sont également disponibles à la location. Le revenu locatif actuel est d'environ 808,75 € par mois, soit environ 9 705 € par an. Des rénovations et des agrandissements ciblés offrent un potentiel d'augmentation des loyers. Cet immeuble à usage mixte bénéficie d'une situation centrale et d'excellentes liaisons de transport, permettant un accès facile aux transports en commun et aux commerces. Le calme environnant et le petit jardin offrent aux résidents un cadre de vie agréable. Ce bien est idéal pour les artisans ou les investisseurs souhaitant moderniser l'immeuble partiellement rénové et profiter des revenus locatifs. La diversité des usages potentiels de ce bien en fait un investissement attractif offrant d'importantes opportunités. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir par vous-même les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## Tout sur l'emplacement

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)

CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23165045 - 39307 Genthin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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