

Genthin

# Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und 6 Garagen

????????? ??????????: 23165045



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

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 205 m<sup>2</sup> • ??????: 13 • ?????? ????: 987 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23165045 - 39307 Genthin

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 23165045              | ????? ??????         | 199.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 205 m²            | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ????????????????      |                      | beträgt 7,14 % (inkl. |
|                      | ?????                 |                      | MwSt.) des            |
| ????????             | 13                    |                      | beurkundeten          |
|                      |                       |                      | Kaufpreises           |
| ???????????? ???     | 4                     | ????? ?????????????  | 2011                  |
| ?????????            |                       | ????????             | ???????               |
| ?????????            | 5                     | ?????????????        |                       |
| ????? ?????????????  | 1947                  | ???????????????????? | ca. 565 m²            |
| ?????? ????????????? | 5 x ?????????????     | ??????               |                       |
|                      | ?????? ?????????????, | ???????????? ??????  | ca. 175 m²            |
|                      | 6 x ???????           | ????????????????     | ca. 412 m²            |
|                      |                       | ??????               |                       |
|                      |                       | ???????              | ?????????             |

??????? ??????????: 23165045 - 39307 Genthin

?????????????? ???????????

|                    |            |                      |               |
|--------------------|------------|----------------------|---------------|
| ???? ????????????  | ??????     | ??????????????????   | VERBRAUCH     |
| ??????????????     | 28.07.2033 | ??????????????       |               |
| ?????????????????? |            | ???????              | 83.70 kWh/m²a |
| ???????            |            | ??????????????       |               |
| ????? ???????????? | ??????     | ??????????????       |               |
|                    |            | ?????????????        | C             |
|                    |            | ??????????????       |               |
|                    |            | ?????????????        |               |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1947          |
|                    |            | ?????????? ?? ??     |               |
|                    |            | ??????????????       |               |
|                    |            | ??????????????????   |               |

???????? ??????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ?????????



???????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ?????????



???????? ?????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ???????



???????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ????????



???????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ?????????



???????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ?????????



???????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ?????????



???????? ??????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ?????????



???????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ?????????



???????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ????????



???????? ??????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ?????????



???????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ????????



??????? ???????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ????????



???????? ?????: 23165045 - 39307 Genthin

?? ???????



??????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1947 mit einer Wohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup> auf einem 987 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus befindet sich in einem gepflegten und teils renovierungsbedürftigem Zustand und bietet zwei Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus verfügt das Anwesen über sechs Garagen und insgesamt ca. 565 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wovon ca. 175 m<sup>2</sup> als Gewerbefläche genutzt werden.

Das Wohn- und Geschäftshaus besticht durch seine historische Bauweise und besitzt den Charme vergangener Jahre. Es stehen straßenseitige Zugänge zu den Gewerbeeinheiten zur Verfügung, sowie ein seitlicher Hauseingang. Die Immobilie bietet insgesamt 13 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und fünf Badezimmer/WCs. Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige 6-Zimmer Wohnung, während das Dachgeschoss eine 2-Zimmer Wohnung beherbergt. Dabei bietet das Dachgeschoss Aus- und Umbaupotential für weitere Räume und Möglichkeiten der Raumgestaltung.

Die Immobilie verfügt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1997 und Durchlauferhitzer in den Badezimmern. Ein heller Hausflur führt zu einem befestigten Innenhof, von dem aus der Zugang zum Hausflur gewährleistet ist. Des Weiteren gehört ein kleiner, gepflegter Garten zur Immobilie. Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz.

Derzeit ist eine Gewerbeeinheit und auch die Dachgeschosswohnung vermietet. Zusätzlich stehen vier Garagen zur Vermietung bereit. Die derzeitigen Mieteinnahmen betragen ca. 808,75 € pro Monat bzw. ca. 9.705 € pro Jahr. Durch gezielte Renovierungs- und Aus- bzw. Umbaumaßnahmen besteht ein Mietsteigerungspotential.

Die Lage des Wohn- und Geschäftshauses ist zentral und verkehrsgünstig, sodass eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten gegeben ist. Die ruhige Lage und der kleine Garten bieten den Bewohnern eine angenehme Wohnatmosphäre.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Handwerker oder Investoren, die bereit sind, das teilweise renovierungsbedürftige Haus auf den neuesten Stand zu bringen und von den Mieteinnahmen zu profitieren. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Objekts machen es zu einer interessanten Investition mit viel Potenzial.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich

selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 23165045 - 39307 Genthin

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

??? ??? ??? ???????????

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)

??????? ?????????: 23165045 - 39307 Genthin

????? ?????????????

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.

????????? ?????????????

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