Görzke

Zwei Wohn- und Geschäftshäuser auf einem Grundstück - Faktor 16 (SOLL)

??????? ????????: 23165066

???? ??????: 549.000 EUR • ?????????: ca. 299 m² • ?????? ???: 586 m²

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ??? ?????

??????? ????????	23165066
?????????	ca. 299 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???? ??????????	1920
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	549.000 EUR
?????? ????????????? ??? ??????? ??? ???????? ????????	
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 0 m²

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	173.40 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	20.11.2033	????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

?? ???????

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

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

Zwei Immobilien auf einem Grundstück. Diese beiden Immobilien im historischen Stadtkern von Görzke eignen sich gleichermaßen für private und Gewerbliche Nutzung. Das Vorderhaus wurde ca. 1930 gebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 90 m², welche zur Zeit nicht genutzt wird. Der Verkaufsraum überzeugt mit einem großen Schaufenster und viel Licht. Der zentrale Hausflur samt Treppe verbindet das Erdgeschoss mit der Innenhof und dem Obergeschoss. Die 4-Zimmer Wohnung im Obergeschoss ist vermietet. Das Dachgeschoss ist nach belieben ausbaubar. Der Hauseingang zum Hinterhaus befindet sich in der gegenüberliegenden Seitenstraße. Dieses Mehrfamilienhaus ist in 3 separate Wohnungen aufgeteilt. Auf jeder Etage befindet sich eine Wohneinheit. Die 1-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss hat eine Größe von ca. 62 m². Im Obergeschoss befindet sich eine 4- Zimmer Wohnung mit 85 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss wurde komplett ausgebaut und beherbergt eine 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52 m². Eine hohe Garage mit elektrischem Tor grenzt direkt an die Erdgeschosswohnung und verbindet das Haus mit der benachbarten Immobilie. Der Innenhof verbindet beide Gebäude miteinander. Auf Grund der bisherigen Nutzung der Immobilie wurde der Innenhof komplett überdacht und betoniert. Auf dem Innenhof sowie in den angrenzenden Nebengebäuden und Schuppen befanden sich die Produktions-, Kühl- und Lagerräume einer Fleischerei. Die Stahlkonstruktion mit Überdachung sowie der Bodenbelag können jederzeit zurück gebaut werden um den ursprünglichen Innenhof wiederherzustellen. Beide Häuser werden mit einer GAs-Brennwerttherme aus 2021 beheizt. Die Mieteinnahmen betragen zu Zeit ca. 1.220 € pro Monat (Kaltmiete) und ca. 14.640 € pro Jahr. Die ortsübliche Miete liegt bei ca. 7,00 €/m². Durch Anpassung der Mieten und Ausbau vom Dachgeschosses des Vorderhauses lassen sich deutlich höhere Mieteinnahmen erzielen. Die bestehenden Mietverträge wurden mündlich geschlossen. HINWEIS: Sie können jederzeit ein Kaufpreisangebot in beliebiger Höhe abgeben.

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

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

Vorderhaus:
- Baujahr ca. 1920
- ca. 190 m² Wohn- und Nutzfläche
- Gewerbefläche im Erdgeschoss (ehem. Fleischerei)
- Wohneinheit im Obergeschoss (vermietet)
- Dachgeschoss ausbaubar
- großes Schaufenster
- straßenseitiger Eingang
- Hausflur mit Treppe
- Gas-Brennwerttherme

Hinterhaus:
- Baujahr ca. 1930
- 3 Wohneinheiten
- ca. 199 m² Wohnfläche
- komplett vermietet
- Hauseingang in ruhiger Seitenstraße
- traumhaftes Erscheinungsbild
- schöne Details
- Garage/Durchfahrt mit elektrischem Tor
- Rollläden
- Gas-Brennwerttherme

Sonstiges:
- Innenhof komplett überdacht
- ehemaliger Fleischereibetrieb
- Rückbau möglich
- verschiedene Schuppen und Lagerräume
- viel Potenzial
- ortsübliche Miete ca. 7,00 €/m²
- Mieteinnahmen (IST) ca. 1.220 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 2.723 €/M
- Mieteinnahmen (IST) ca. 14.640 €/A
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 32.676 €/A
- Mietsteigerungspotenzial
- Faktor 16 (SOLL)

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

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

Tief im Westen des Landeskreises Potsdam-Mittelmark, inmitten des Naturparks Hoher-Fläming befindet sich der Töpferort Görzke. Görzke weist eine lange Tradition als Handwerkerort auf. 1706 schlossen sich die Töpfer des Ortes zu einer Innung zusammen und belieferten die umliegenden Dörfer und Städte mit Tonwaren. Im 19. und 20. Jahrhundert wurden Görzker Tonwaren deutschlandweit und in die ganze Welt geliefert. Die Tradition der Tonwarenherstellung kann alljährlich beim Töpfermarkt bewundert werden. Die imposante Feldsteinkirche aus dem 12. Jahrhundert erinnert noch heute an die Geschichte der Gemeinde. Einst von Slawen besiedelt erfreuen sich heute vor allem Aussteiger an der Landschaft und der Ruhe fernab der Städte. Die etwas über 1000 Einwohner in der Gemeinde und den Gemeindeteilen rund um Görzke wissen die Natur und die Landschaft längst zu schätzen. Die Immobilie befindet sich am westlichen Ortseingang der Gemeinde Görzke in der Nähe des Supermarkts. Die nächst gelegenen Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Die dort haltenden Buslinien pendeln in regelmäßigen Abständen zwischen Ziesar, Bad Belzig und Brandenburg an der Havel. Die Autobahn A2 Sowie die A9 sind über die gut ausgebauten Bundesstraßen gut mit dem Auto zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel: Ziesar: ca. 20 Min Bad Belzig: ca. 35 Min Brandenburg an der Havel: ca. 45 Min PKW: Ziesar: ca. 15 Min Bad Belzig: ca. 20 Min Brandenburg an der Havel: ca. 35 Min Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten: Eine Kita sowie eine Grundschule können direkt in Görzke besucht werden. Alle Weiterführenden Schulen findet man in den umliegenden Orten Ziesar, Bad Belzig und Brandenburg an der Havel. Der Supermarkt in Görzke befindet sich unweit der Immobilie.

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 173.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 23165066 - 14828 Görzke

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

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Cornelia Roloff

Steinstraße 47 ?? ????????????? ???? ?????
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com