

Genthin

## Lakó- és kereskedelmi épület 2 lakóegységgel, 2 kereskedelmi egységgel és 6 garázzsal

VP azonosító: 23165045



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 987 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Áttekintés

VP azonosító	23165045
Hasznos lakótér	ca. 205 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontytfö
Szobák	13
Hálószobák	4
Fürdoszobák	5
Építés éve	1947
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 6 x Garázs

Vételár	199.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2011
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 565 m <sup>2</sup>
Kereskedelmi terület	ca. 175 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 412 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	28.07.2033	Végso energiafogyasztás	83.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1947

VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



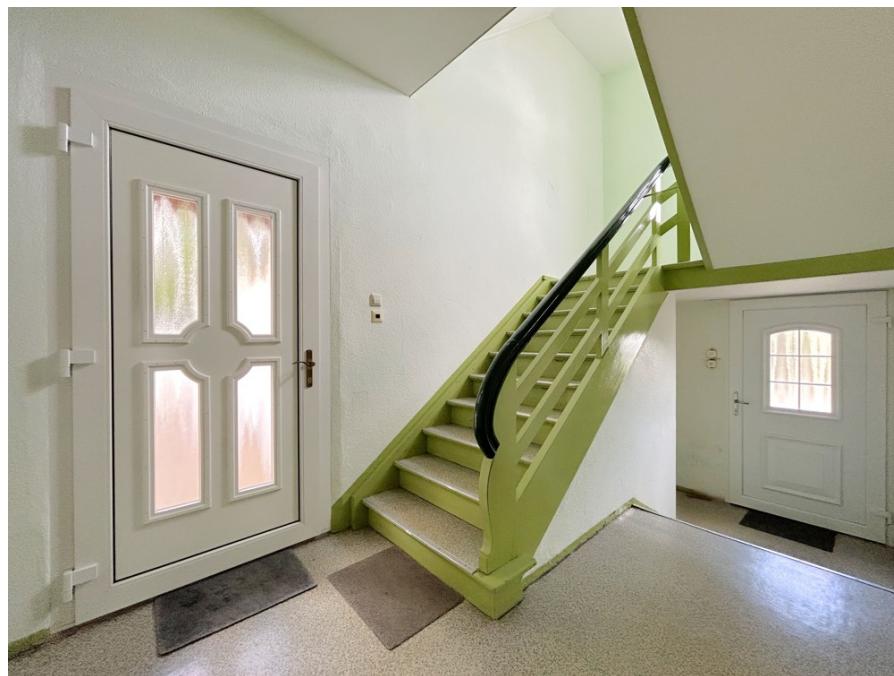
VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin**

## Az elso benyomás

Eladó egy 1947-bol származó, vegyes funkciójú épület, amely körülbelül 205 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál egy 987 m<sup>2</sup>-es telken. Az épület jó állapotban van, bár némi felújításra szorul, és két lakóegységből és két üzlethelyiségből áll. Ezen kívül az ingatlanhoz hat garázs és összesen körülbelül 565 m<sup>2</sup> hasznos terület tartozik, amelyből körülbelül 175 m<sup>2</sup> üzlethelyiség. Az épület történelmi építészeti stílussal büszkélkedhet, és megorizta a lelőt korok varázsát. Az üzlethelyiségek utcai bejáratral, valamint oldalsó bejáratral rendelkeznek. Az ingatlan összesen 13 szobát kínál, köztük négy hálószobát és öt fürdőszobát/WC-t. Az emeleten egy tágas hatszobás lakás található, míg a tetőrben egy kétszobás lakás található. A tetőr átalakítási és bovitási lehetőséget kínál további szobák és különböző elrendezési lehetőségek kialakításához. Az ingatlanban 1997-bol származó gáz központi futás található, a fürdőszobákban pedig átfolyós vízmelegítők. Egy világos folyosó vezet egy térkövezett udvarra, ahonnan a folyosóra juthatunk. Egy kis, gondozott kert is tartozik az ingatlanhoz. Az épület nem muemlékvédelem alatt áll. Jelenleg egy üzlethelyiség és a tetőtéri lakás bérbe adva. Négy garázs is bérelhető. A jelenlegi bérleti díjbevételek körülbelül havi 808,75 euró, azaz évi 9705 euró. A célzott felújítások és bovitásek lehetőséget kínálnak a bérleti díjak növelésére. A vegyes funkciójú épület központi helyen található, kiváló közlekedési kapcsolatokkal, könnyű hozzáférést biztosítva a tömegközlekedéshez és a bevásárlási lehetőségekhez. A csendes elhelyezkedés és a kis kert kellemes lakókörnyezetet kínál a lakóknak. Ez az ingatlan ideális kereskedők vagy befektetők számára, akik hajlandóak modernizálni a részben felújított épületet és profitálni a bérleti díj bevételeiből. Az ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségei vonzó befektetéssé teszik, jelentős lehetőségekkel. Vegye fel velünk a kapcsolatot még ma, hogy megbeszélhessük a megtekintést, és győzön meg saját szemével az ingatlan előnyeirol.

VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin**

## Minden a helyszínrol

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 ausgebauten 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)

**VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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