

Genthin

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

VP azonosító: 23165045



[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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Áttekintés

VP azonosító	23165045
Hasznos lakótér	ca. 205 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	13
Hálósobák	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 m²
Kereskedelmi terület	ca. 175 m²
Bérelhető terület	ca. 412 m²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.07.2033	Végso energiafogyasztás	83.70 kWh/m²a
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



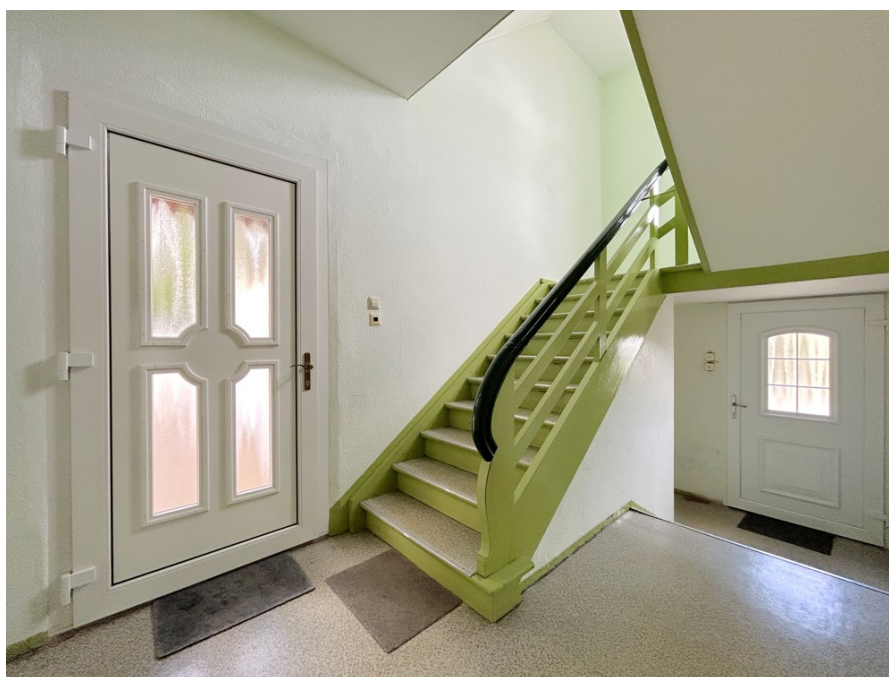
VP azonosító: 23165045 - 39307 Genthin

## 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 első benyomás

Eladó egy 1947-ből 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 megőrizte a letunt korok varázsát. Az üzlethelyiségek utcai bejárattal, valamint oldalsó bejárattal rendelkeznek. Az ingatlan összesen 13 szobát kínál, köztük négy hálósobát és öt fürdoszobát/WC-t. Az emeleten egy tágas hatszobás lakás található, míg a tetotérben egy kétszobás lakás található. A tetotér átalakítási és bővítési lehetőséget kínál további szobák és különböző elrendezési lehetőségek kialakításához. Az ingatlanban 1997-ből származó gáz központi fűtés található, a fürdoszobákban pedig átfolyós vízmelegítők. Egy világos folyosó vezet egy térkövezett udvarra, ahonnan a fő folyosóra juthatunk. Egy kis, gondozott kert is tartozik az ingatlanhoz. Az épület nem műemlékvédelem alatt áll. Jelenleg egy üzlethelyiség és a tetotéri lakás bérbe adva. Négy garázs is bérelhető. A jelenlegi bérleti díjbevétele körülbelül havi 808,75 euró, azaz évi 9705 euró. A célzott felújítások és bővítések 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 gyoződjön meg saját szemével az ingatlan elonyeiről.

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 helyszínról

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 walddreiche 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 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.

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](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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