

Genthin

Edificio residenziale e commerciale con 2 unità residenziali, 2 unità commerciali e 6 garage

Codice oggetto: 23165045



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 987 m²

Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23165045
Superficie netta	ca. 205 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	13
Camere da letto	4
Bagni	5
Anno di costruzione	1947
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 6 x Garage

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 565 m²
Superficie commerciale	ca. 175 m²
Superficie affittabile	ca. 412 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2033	Consumo finale di energia	83.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1947

Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

La proprietà



Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

Una prima impressione

In vendita un edificio ad uso misto risalente al 1947, con una superficie abitabile di circa 205 m² su un terreno di 987 m². L'edificio è in buone condizioni di manutenzione, sebbene necessari di alcuni lavori di ristrutturazione, e comprende due unità residenziali e due unità commerciali. La proprietà comprende inoltre sei garage e un totale di circa 565 m² di superficie utile, di cui circa 175 m² destinati a uso commerciale. L'edificio vanta uno stile architettonico storico e conserva il fascino di epoche passate. Le unità commerciali hanno accesso lato strada e un ingresso laterale. La proprietà offre un totale di 13 locali, di cui quattro camere da letto e cinque bagni/WC. Il piano superiore ospita un ampio appartamento di sei locali, mentre la mansarda ospita un bilocale. La mansarda offre il potenziale per essere trasformata e ampliata per creare ulteriori locali e diverse opzioni di disposizione. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato a gas del 1997 e di scaldabagni istantanei nei bagni. Un luminoso corridoio conduce a un cortile pavimentato, da cui si accede al corridoio principale. Un piccolo giardino ben curato fa parte della proprietà. L'edificio non è un monumento storico. Attualmente, un'unità commerciale e l'attico sono affittati. Sono disponibili anche quattro garage. Il reddito da locazione attuale è di circa 808,75 € al mese, ovvero circa 9.705 € all'anno. Ristrutturazioni e ampliamenti mirati offrono un potenziale di aumento del canone di locazione. L'edificio ad uso misto è situato in posizione centrale con ottimi collegamenti di trasporto, che offrono un facile accesso ai mezzi pubblici e ai negozi. La posizione tranquilla e il piccolo giardino offrono ai residenti un ambiente di vita piacevole. Questa proprietà è ideale per artigiani o investitori che desiderano modernizzare l'edificio parzialmente ristrutturato e beneficiare del reddito da locazione. Le diverse possibilità di utilizzo dell'immobile lo rendono un investimento interessante con opportunità significative. Contattateci oggi stesso per fissare una visita e constatare di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

Dettagli dei servizi

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr ca. 1947
- 2 Wohneinheiten
- 2 Gewerbeeinheiten
- 6 Garagen mit separaten Stromzählern
- ca. 205 m² Wohnfläche
- ca. 565 m² Nutzfläche
- ca. 175 m² Gewerbefläche
- ca. 412 m² vermietbare Fläche
- ca. 987 m² 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

Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

Tutto sulla posizione

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)

Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 83.70 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 23165045 - 39307 Genthin

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com