



Wunderschönes Einfamilienhaus in Rathenow in ruhiger Siedlung zu verkaufen

Kaufpreis: 370.000 EUR

Maklercourtage: 7,14% (inkl. ges. MwSt./hälftig für Käufer und Verkäufer)

Das Haus

Grundstück	1.263 qm
Wohnfläche	115,93 qm (Ausbaureserve ca. 72 qm)
Kategorie	Doppelhaushälfte
Geschosse	2 Geschosse, Keller, DG ausbaufähig
Baujahr	1937 / Sanierung 2019
Derzeitige Nutzung	frei werdend
Haustyp	Massivhaus
Energieträger	Gas (Vaillant 2019)
Heizungsart	Zentralheizung
Warmwasser	Gas
Abwasser	Zentral
Wertgutachten	vorhanden

- Zustand: top gepflegt, Vollsanierung innen sowie Elektrik 1996/2010 und Modernisierung der Heizung 2019
- Vollkeller 56,32 m², Dachgeschoss als Ausbaureserve
- Terrasse, Garten, üppiger Nebengelass, Wintergarten 23,99 m² beheizt, Außenbüro 11,71 m² mit Bad beheizt
- Stellplätze: 2 Garagen vorhanden, Carport, Stellplätze
- Bad mit Wanne im 1.OG, Bad mit Dusche im OG, Bad im Keller, Bad Aussengebäude
- 3 Einbauküchen



- Böden: hochwertiger Vinylboden mit Fussbodenheizung in der Küche im 1.OG; Fliesen im Keller und Wintergarte; Laminat im 2. OG, Bäder wandhoch gefliest, saniert
- Fenster: Kunststoff, Rollläden teilweise elektrisch
- Anschlüsse: Satellitenanschluss, Internet, Telefon, Kabel
- Grundwasserpumpe vorhanden, auch für Hauswasserversorgung möglich

Sanierungen:

Modernisierungsmaßnahme Umfang Modernisierungsjahr

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung umfassend 1990
- Modernisierung der Fenster umfassend 1996
- Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) umfassend 2010
- Modernisierung der Heizungsanlage überwiegend 2019
- Modernisierung von Bädern überwiegend 2019
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden umfassend 1996
- Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung umfassend 1996

Lasten

- ca. 30 qm Dachasbest auf hinterem Gebäude

Energieausweis vorhanden:

MC Havelimmobilien

Energieverbrauchsausweis nach GEG 2020 für Wohngebäude vom 08.08.2020, gültig bis 29.05.2032

Endenergieverbrauch 115,4 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch 126,9 kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen 27,7 kg/(m²·a)

Gebäudenutzfläche 205 m²

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser

Effizienzklasse D





Objektbeschreibung

Wunderschöne Doppelhaushälfte in Rathenow Nord zu verkaufen. Das Objekt besticht durch eine flexible Nutzungsmöglichkeit für Eigennutzer und Kapitalanleger. Der Eigentümer selbst legte viel Wert auf eine anpassbare Nutzungsmöglichkeit und hat damit ein Domizil geschaffen, welches jeder Lebenslage trotzen kann. Die im Jahr 2019 modernisierte Heizungsanlage verbunden mit einer Solarthermie ist nur ein Baustein dieses durchdachten Domizils.

Wir laden Sie zu einem Rundgang auf dem 1.263 qm großen Grundstück ein. Wie die meisten Wohnhäuser entlang der asphaltierten Straße, hat auch dieses Objekt einen kleinen Vorgarten. Insgesamt ist das Grundstück in verschiedene Funktionsbereiche unterteilt. Der Hofbereich ist durch einen Sichtzaun vor Einblicke geschützt, der Gartenbereich offengehalten. Denkbar wäre die Nutzung für eine Familie mit vielen Kindern, die Vermietung, da bereits eine Aufteilung in 2 Wohneinheiten vorbereitet ist und sogar 2 Küchen verbaut wurden. Im Außenbereich gibt es einen Wintergarten mit Küche, großen Glasschiebeelementen und Fernsehanschluss sowie neben Garage, Lagerhalle, Doppelcarport ein weiteres Gebäude, welches ein Büro/Gästehaus mit Dusche und WC beherbergt. Der Pool, die automatische Gartenbewässerung und der Mähroboter verbunden mit einem üppigen Obstbaumbestand runden das Gartenflair ab.

Weiterhin stehen mit den Garagen und dem vorderen gepflasterten Innenhof sowie durch die breite Zufahrt ausreichend Stellplätze auf dem Hof für den Eigentümer und Besucher zur Verfügung. Die Hauswasseranlage wurde so konzipiert, dass das Brunnenwasser den kompletten Außenbereich abdeckt und für die Dusche im Büro zur Verfügung steht.

Im hinteren Bereich des Grundstücks, nicht unbedingt sofort einsehbar, befindet sich ein Doppelcarport zum Unterstellen eines Bootes, Lagerplätze und einen großzügigen Lagerraum, der seiner Zeit auch schon als Hühnerstall diente. Die Doppelgarage verfügt neben ein elektrisches Tor über eine Wallbox zum Laden eines Elektroautos.

Alles in allem ein großartig angelegt und durchdachtes Grundstück, welches keiner großen Umbauaktivität bedarf.

Erschließung: Strom, Trinkwasser zentral, Abwasser zentral, Gartenbewässerung, Satellitenempfang, Telefonanschluss, Kabel



Das Haus präsentiert sich insgesamt als ein wertbeständiges Einfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte, die für eine offene Nachbarschaft mit Oasenflair und für ein anspruchsvolles Wohnen steht. Das ursprüngliche Baujahr des Einfamilienhauses ist das Jahr 1937 und weist noch heute ein solide Bausubstanz auf, die bei gleichbleibender Pflege und Instandhaltung noch viel Jahre überdauern wird. Der jetzige Eigentümer hat sich fortlaufend dem Bauprojekt des Hauses angenommen und es immer wieder aufwendig renoviert und saniert. Nicht nur im Innenbereich kann man die hochwertige fachliche Ausführung erkennen, auch der Außenbereich zeugt von einem typischen Eigennutzer mit viel handwerklichem Geschick unter Einbindung von Fachfirmen.

Das Haus unterteilt sich in Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Der Keller hat eine geringe Stehhöhe, bis auf die Waschküche und dient als Vorratsraum. Das Erdgeschoss hat 2 Zimmer, eine Küche mit Einbauküche, Bad und WC und erstreckt sich auf insgesamt ca. 58 qm. Das OG hat ebenfalls eine Küche mit Einbauküche, 3 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer), eine Dusche und WC sowie den Zugang zum ausbaufähigen nicht gedämmten Dachgeschoss, der als Lagerfläche dient. Das Badezimmer wurde im Rahmen der Neugestaltung mit einer Whirlpoolwanne und Dusche sowie Bidet ausgestattet, das WC ist separiert zugänglich.

Zu den Modernisierungen des Hauses die den heutigen Standard repräsentieren gehören:

Erneuerung der Dachsteine, Dachentwässerung, Einbau von Kunststoff-Fenster zweifach verglast und teilweise elektrische Rollläden, Erneuerung der Sohlbänke, Einbau Kunststoff-Eingangstüren, Schaffung von Wohnraum durch die Gestaltung der Außenanlagen und Bauten im Garten, Einbau einer Erdgasheizung (2019 Austausch Brennwerttherme Vaillant) Erneuerung der Stromleitungen-Umstellung auf Kupfer-Leitungen 1996, Erneuerung des Bades im EG 2019, hochwertige Fliesenarbeiten, Fußböden Diele und Flur und Installation einer Fußbodenheizung in der Küche, hochwertige Holz- Innentüren.

Die Separierung und der Komplettausbaus im Dach dient einer eventuell geplanten Vergrößerung des neuen Eigentümers, der damit neuen Wohnraum (ca. 72 qm) schaffen kann.

Fazit: Kaufen, Einziehen, Ankommen, Wohlfühlen.



Lage

Rathenow liegt im Westen des Landkreises Havelland und grenzt an das Land Sachsen-Anhalt (Landkreis Stendal).

Das Objekt befindet sich in einer sehr nachgefragten und sehr gut angebunden Gegend in Rathenow Nord. Rathenow Nord ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer Nachbarschaft von Familien von groß bis klein. Die Wohngegend genießt ein hohes Ansehen.

Umgeben von Natur pur ist Rathenow das Zentrum des größten Naturparks im Reiseland Brandenburg. Rathenow ist auch Zentrum der Flusslandschaft Untere Havelniederung und Teil des größten zusammenhängenden Binnenwassersportreviers in Europa.

Rathenow ist eine Kreisstadt, die auf eine 800-jährige Geschichte zurückblickt. Die Stadt ist eingebettet im Zentrum des größten Naturpark Brandenburgs und umgeben von beeindruckender Geschichte. Kulturell bietet Rathenow einige interessante Adressen, darunter sind ein Theater, Kunstausstellungen und das berühmte Optikindustriemuseum. Ein weiteres innerstädtisches Freizeitangebot ist der bekannte Optikpark. Ein Park für die ganze Familie. Wasserbegeisterte und -sportler finden im Südosten des Naturschutzgebietes, dem Wolzen- und dem Havelsee, eine Vielzahl spannender Aktivitäten und Attraktionen. Im Herzen der Stadt befindet sich das City-Center mit seiner Vielzahl an Geschäften. Ein Eldorado für Schnäppchenjäger, Genießer und Bummler!

Rathenow liegt am Kreuzungspunkt der Bundesstraße 102 und der Bundesstraße 188. Mit dem Regionalexpress der Linie 4 gelangen Sie über Berlin nach Ludwigsfelde, mit der Regionalbahn 34 nach Stendal sowie der Reginalbahn 51 nach Brandenburg an der Havel. Der internationale Flughafen Berlin-Tegel ist ca. 65 km entfernt. Die Havel durchfließt das Stadtgebiet. Rathenow ist als Wiege der optischen Industrie in Deutschland bekannt und liegt etwa 60 km westlich von Berlin.

Sonstiges

Der Maklervertrag mit uns und/oder unseren Beauftragten kommt durch die schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die hälftige Käufercourtage von 7,14% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsschluss verdient und fällig. Eine gleichlautende Vereinbarung in Form eines provisionspflichtigen Maklervertrages haben wir mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer



Anpassung bei Steuersatzänderung. Wir und ggf. unsere Beauftragten erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Besichtigungstermine

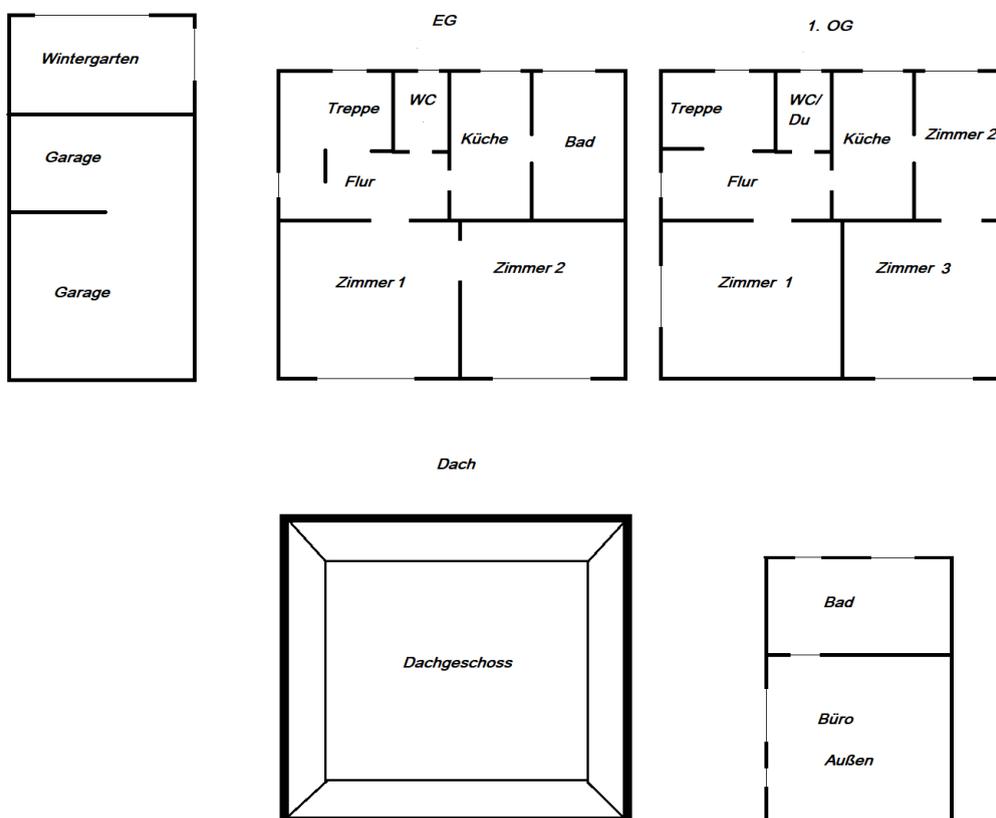
Besichtigung nach terminlicher Vereinbarung. Zum Schutz der Privatsphäre der Verkäufer haben wir auf eine direkte Angabe der Anschrift in unserer Anzeige verzichtet. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir mit Ihnen eine Objektbesichtigung nur nach Vorlage Ihres Namens, der Anschrift, der Telefonnummer und der E-Mail, vereinbaren können. Wir gehen davon aus, dass vorab eine Prüfung einer Finanzierungsofferte durch ein Finanzinstitut erfolgt ist.



Galerie

Flächenberechnung

Wintergarten	23,99 qm
Garage	40,46 qm
Büro außen	18,11 qm
Erdgeschoss	58,90 qm
Flur	3,90 qm
WC	1,14 qm
Bad	7,97 qm
Küche	11,47 qm
Zimmer 1	17,78 qm
Zimmer 2	16,99 qm
Obergeschoss	54,00 qm
Flur	3,51 qm
Bad	1,91 qm
Zimmer 1	16,98 qm
Zimmer 2	4,37 qm
Zimmer 3	16,80 qm
Dachgeschoss	72,00 qm





MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH







MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



immobilien
mbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH







Immobilien
bH





MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH





MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



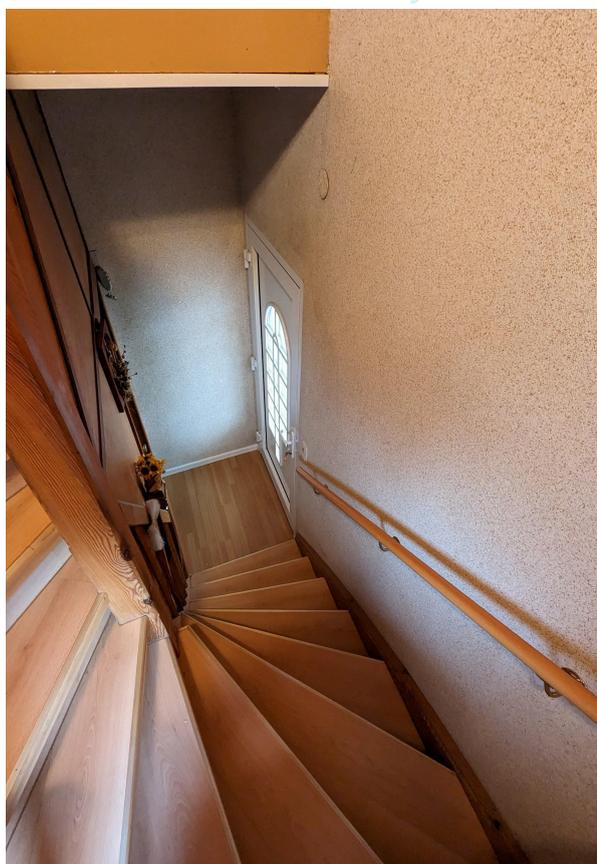
MC Havelimmobilien GmbH



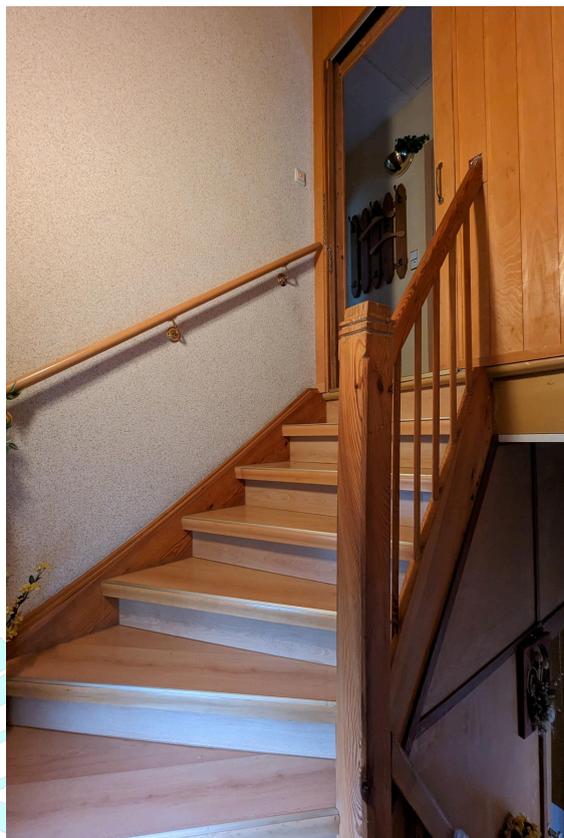
MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



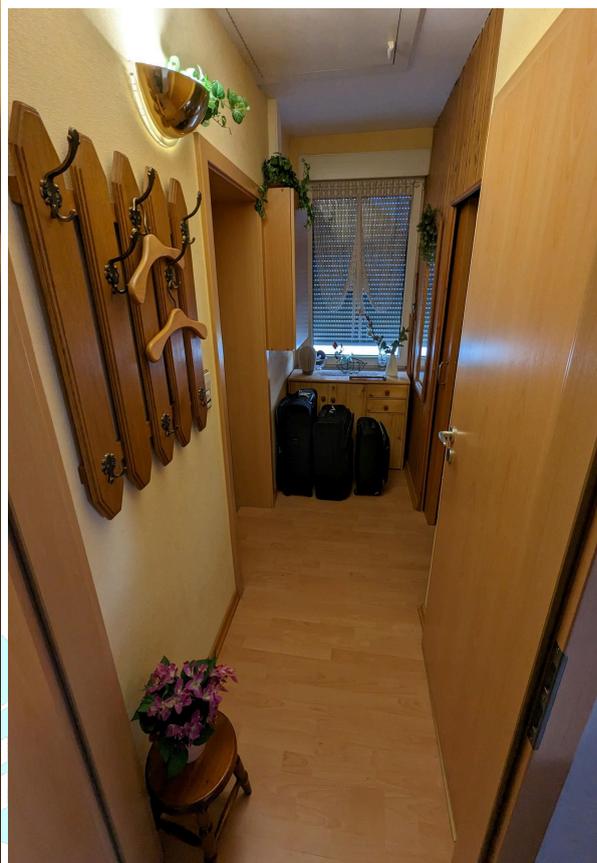
Immobilien
GmbH



Immobilien
bH



Immobilien
bH



Immobilien
GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MC Havelimmobilien GmbH



MÖCHTEN SIE EINE KOSTENLOSE WERTERMITTLUNG IHRER
IMMOBILE?
MC Havelimmobilien
GmbH



MC Havelimmobilien GmbH

MÖCHTEN SIE SICH UNVERBINDLICH & KOSTENLOS ÜBER DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE
VON UNS BERATEN LASSEN?

MC Havelimmobilien

www.mc-havelimmobilien.de/immobilie_verkaufen/

>>> mchavelimmobilien@gmail.com <<<

Terminvereinbarung auch möglich unter 0174 9318950/ 0172 3135854