



Liebhaber gesucht - charmantes großzügiges
geschnittenes Wohnhaus mit kleiner
Gewerbeinheit und Einliegerwohnung zu
verkaufen

Kaufpreis: 475.000 EUR

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

Grundstück	1.159 qm
Wohnfläche	ca. 287 qm
Zimmer	ca. 10 Zimmer
Kategorie	Einfamilienhaus
Geschosse	3 Geschosse
Baujahr	1984
Derzeitige Nutzung	frei werdend
Haustyp	Massivhaus
Energieträger	Strom
Heizungsart	Gasheizung
Warmwasser	Gas
Abwasser	Zentral
Wertgutachten	vorhanden
Energieausweis vorhanden	kann nachgereicht werden



Objektbeschreibung

Auf einer Wohnfläche von ca. 287qm bietet das Haus Raum für Entfaltung und Komfort. Im Haus selbst, ist eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Küche, Badezimmer und 2 Zimmern vorhanden sowie eine kleine Gewerbeinheit. Das Grundstück von ca. 1.160 qm ist schön angelegt und kann zudem auch noch bebaut werden.

Das Haus selbst macht einen gepflegten Eindruck und ist teilsrenoviert. Der einzige kleine Instandhaltungsrückstau ist die Elektrik. Die alten Leitungen wurden bereits teilweise durch neue Kupferleitungen ersetzt. Es bedarf jedoch zur Anpassung an die modernen Vorgaben noch einige Modernisierungen.

Beim Betreten des Anwesens beeindruckt zunächst die großzügige Einfahrt, bei der jeder ohne Probleme Ein,- und Ausparken kann. Der folgende Gartenbereich mit Garage und Nebenglass sowie Terrasse und ein zusätzlich angebauter Wintergarten lädt für ein paar gesellige Stunden mit Freunden und der Familie ein. Ein Highlight vom Haus ist der komplett ausgebaute Keller, der als Fitnessraum, Hobbybereich oder als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Die Einliegerwohnung befindet sich ebenfalls im Keller und bietet sich ideal für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung an.

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und verfügt über 10 Räume, davon können 5 als Schlafzimmer genutzt werden, die viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten und 2 große Badezimmer sowie Gästetoiletten. Der Zugang zum Haus ist derzeit nur über Treppenstufen erreichbar. Auf der 1. Etage befindet sich das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit Panoramafenstern und Kamin, die Küche, ein Gäste-WC sowie der Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und Ausblick in den Garten. Die ruhige Lage sorgt für viel Privatsphäre und eine angenehme Wohnatmosphäre. Von der Küche aus gelangt man in die kleine Gewerbeinheit mit Empfangsbereich und Küche, einem Badezimmer mit Dusche und einem großen Büroraum. In die 1. Etage gelangt man über eine Treppe. Hier befinden sich 3 kleine Schlafräume, ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne und ein kleiner Balkon.

Das Haus sucht ab sofort neue Eigentümer, die sich dem Liebhaberstück widmen möchten.



Lage

Das Objekt befindet sich in einer sehr nachgefragten und gut angebunden Gegend in Rathenow West. Vor der Haustür befindet sich direkt eine Bushaltestelle. Die Dinge für den täglichen Bedarf, die Grundschule in West sowie die Kita Zwergerland sind problemlos fußläufig erreichbar. Um die Ecke befinden sich ein Blumenladen, ein Bäcker, ein Friseur, ein Baumarkt sowie ein Supermarkt. Unmittelbar hinter dem Grundstück befindet sich die Havel mit der Hauptschleuse in Rathenow.

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. 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 Maklervvertrag 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 Maklervvertrages 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









Küche

MC Havelimmobilien



Wintergarten



Kamin



Wirtschaftsraum



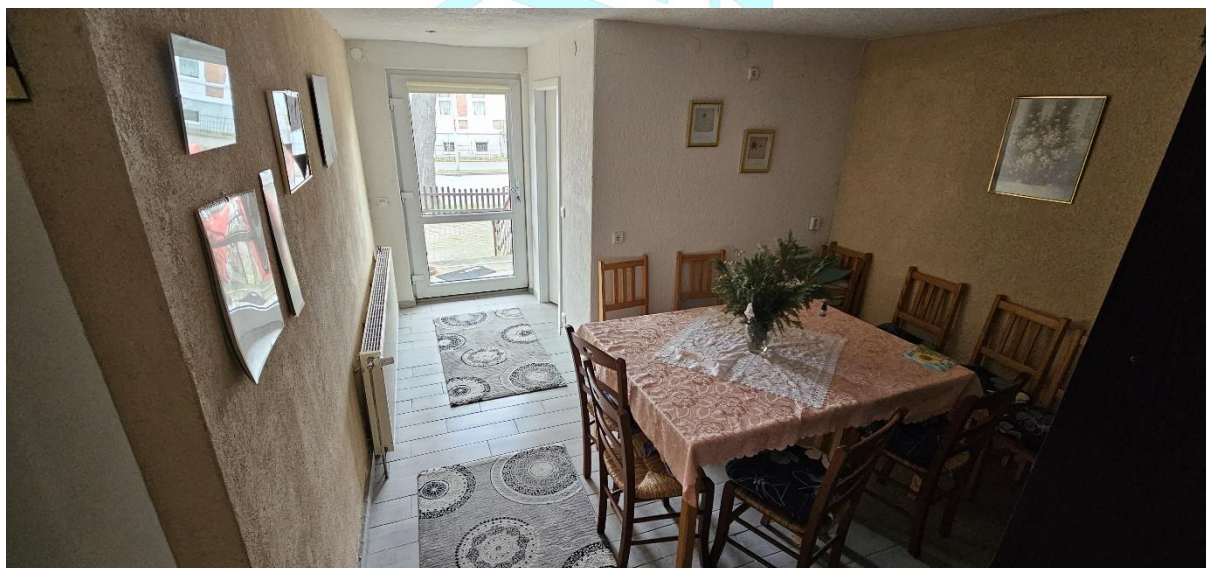
Gästezimmer



ein Schlafzimmer



Badezimmer im Obergeschoss



Eingangsbereich im Büroanbau



**MÖCHTEN SIE EINE KOSTENLOSE WERTERMITTLUNG IHRER
IMMOBILE?**



MC Havelimmobilien GmbH

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

www.mc-havelimmobilien.de/immobilie_verkaufen/

>>> mchavelimmobilien@gmail.com <<<

Terminvereinbarung auch möglich unter 0174 9318950/ 0172 3135854