

Groß Kreuz – Schmergow

modernisierte Werkstatt und Doppelhaus als Kapitalanlage

Objektnummer: 24310010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.060 m²

Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Auf einen Blick

Objektnummer	24310010	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m ²	Haus	
Bezugsfrei ab	07.10.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1889	Gesamtfläche	ca. 254 m ²
Stellplatz	3 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 60 m ²

Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Endenergieverbrauch	487.60 kWh/m ² a
		Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Die Immobilie



Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Die Immobilie



Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Die Immobilie



Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Die Immobilie



Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Die Immobilie



Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Die Immobilie



Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Die Immobilie



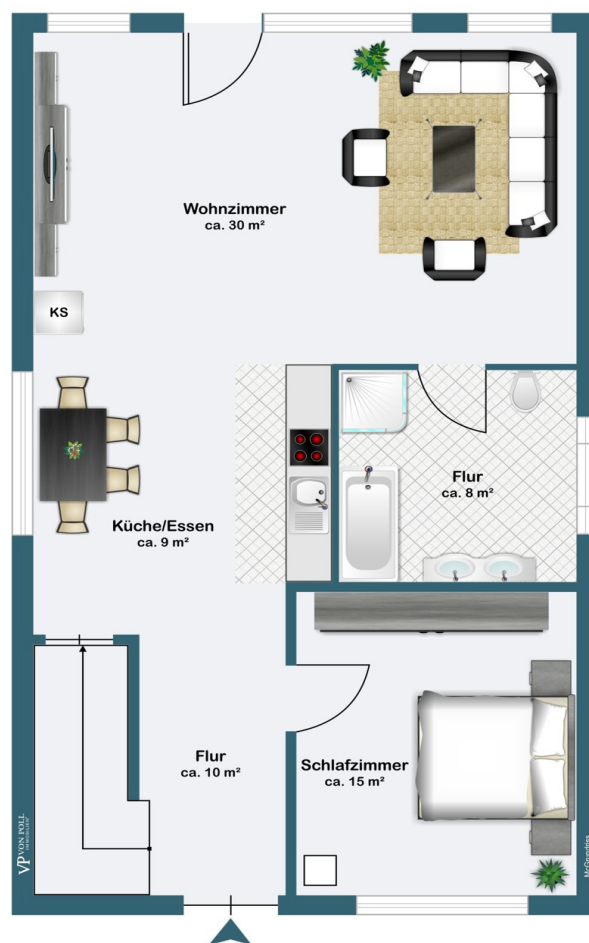
Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

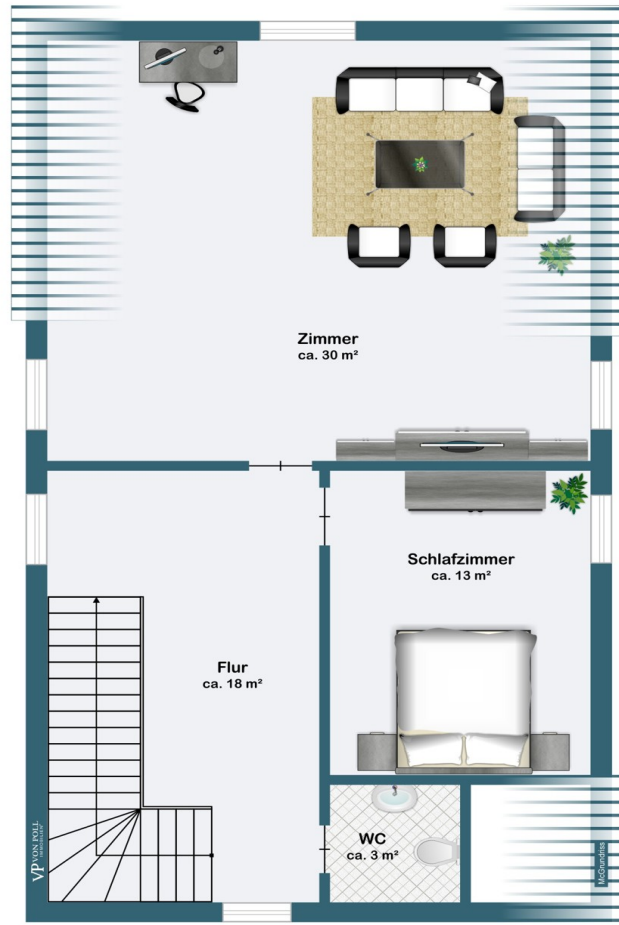
Die Immobilie



Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine seltene Kombination aus Kapitalanlage(Doppelhaus) und Gewerbeimmobilie (Werkstatt) Das Doppelhaus ist komplett vermietet und verfügt je Haushälfte über ca. 60m² Wohnfläche. Einige Modernisierungen wurden bereits durchgeführt. Die Gesamtkaltmiete beträgt pro Jahr 8.328,00 €. Zum Doppelhaus gehört jeweils noch etwas Nebengelaß und der Garten kann genutzt werden. Das moderne Gebäude war bisher eine Werkstatt und Lagerfläche für eine Heizungs und Sanitärfirma. Die Räume im Erdgeschoß wurden dafür genutzt. Es wurden bereits umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt 1) Leitungen wie Strom , Abwasser , Trinkwasser wurden komplett erneuert. 2) das Haus wurde komplett gedämmt 3) Fenster mit Jalousien wurden neu eingebaut. 4) Ein Bad im EG neu installiert. Das Obergeschoß wurde als Lager für Kleinteile und als Büro genutzt. Eine Bad mit Dusche ist vorhanden. Nach Rücksprache wäre eine Nutzungsänderung als Wohnfläche durchführbar. Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken und hat eine Gesamtfläche von 1061m².

Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Ausstattung und Details

das Doppelhaus hat eine einfache Ausstattung wobei die Heizung 2014 erneuert wurde.

Werkstatt

2017 teilweise wurden die Fenster ausgetauscht

2019 wurde das Haus gedämmt

2020 wurde der Stromanschluß erneuert

2020 wurde das Bad im EG komplett saniert

2021 der Außenputz erneuert

Trinkwasser und Abwasserleitungen wurden ebenfalls bereits erneuert.

Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Groß Kreutz, im sehr schönen Ortsteil Schmergow. Das Doppelhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstrasse. Die Gewerbeimmobilie wäre ideal Praxen oder Büros. Gut erreichbar und auch gut sichtbar. Der Ort Schmergow hat eine lange Geschichte, nachzulesen bei der Amtsgemeinde. Es befinden sich viele Seen in unmittelbarer Umgebung und damit auch viele Möglichkeiten die Freizeit aktiv zu gestalten. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort. Nach Werder/Havel über Phöben mit Autobahnanbindung oder über Deetz direkt nach Groß Kreutz mit Bahnanbindung sind relativ schnell zu erreichen.

Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 487.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregisterauszugs, 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 24310010 - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam
E-Mail: potsdam@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com