

Groß Kreuz – Schmergow

# Einfamilienhaus ( eine Nutzungsänderung ist möglich )in Schmergow

**CODICE OGGETTO: 24310010a**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.060 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

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

**CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuzz – Schmergow**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24310010a              |
| Superficie netta    | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| DISPONIBILE DAL     | 29.12.2024             |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1889                   |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 350.000 EUR   |
| Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale            | ca. 254 m <sup>2</sup>  |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2021  |
| Stato dell'immobile               | Ammodernato   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| Superficie commerciale            | ca. 134 m <sup>2</sup>  |
| Superficie affittabile            | ca. 250 m <sup>2</sup>  |

CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.06.2034           | Consumo finale di energia                             | 487.60 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Classe di efficienza energetica                       | H                                   |
|   |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                                |

CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La proprietà



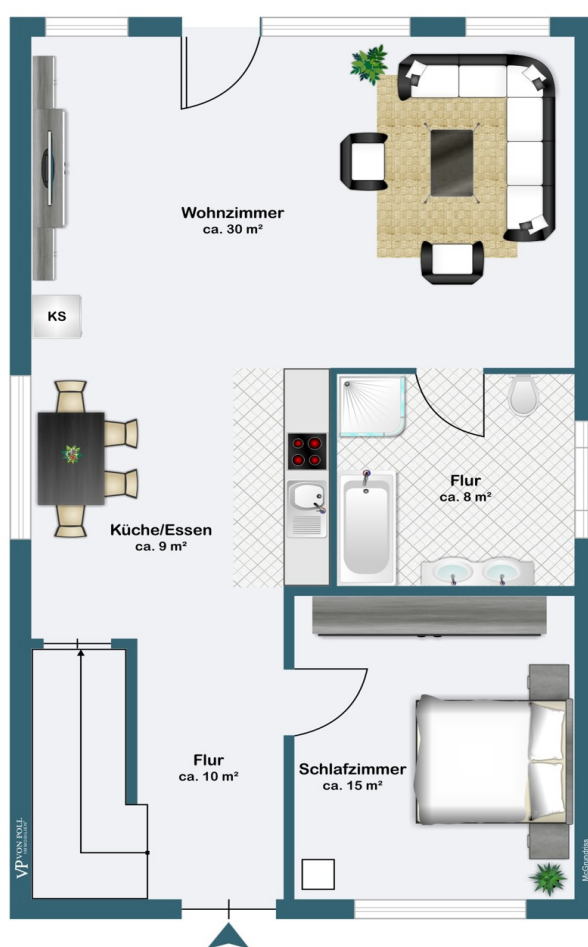
CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

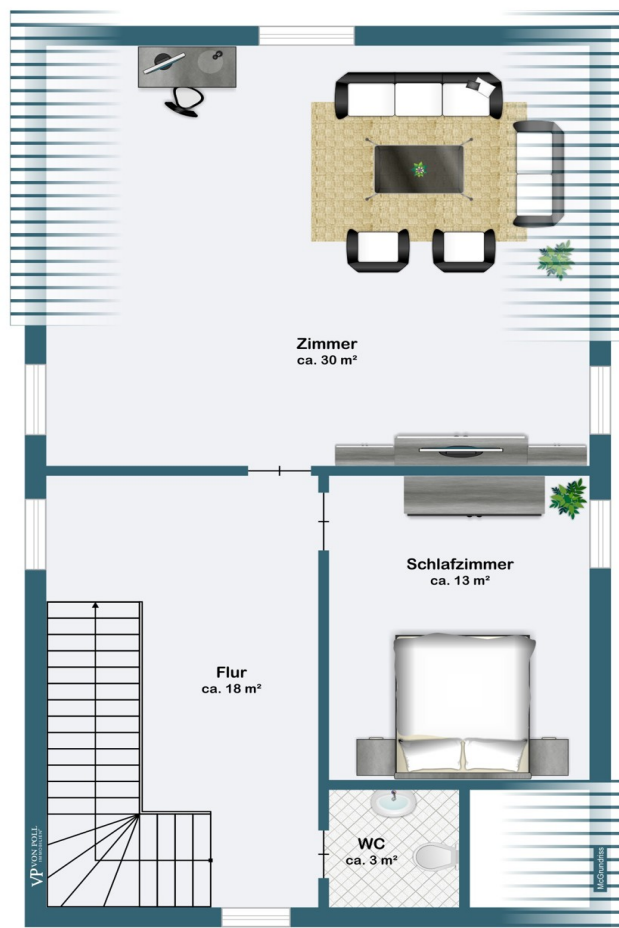
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow**

## Una prima impressione

Angeboten wird eine seltene Kombination Einfamilienhaus / (Nutzungsänderung noch nicht erfolgt )und einem älteren Doppelhaus. Das Doppelhaus ist komplett vermietet und verfügt je Haushälfte über ca. 60m<sup>2</sup> 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 Wohngebäude wurde gewerblich genutzt kann aber durch eine Nutzungsänderung sofort als Wohngebäude genutzt werden 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.( Teilweise ) 4) Ein Bad im EG neu installiert. Das Obergeschoß wurde als Büro genutzt. Ein Bad mit Dusche ist vorhanden. Das Haus ist leerstehend und kann somit sofort übernommen werden. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1061m<sup>2</sup>.

**CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow**

## Dettagli dei servizi

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.



**CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in Groß Kreutz, im sehr schönen Ortsteil Schmergow. Das Doppelhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstrasse. 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.

**CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 487.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow**

## Partner di contatto

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

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam  
E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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