



Im Verband Europäischer Makler
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Havelland

Telefon : (03385) 503 503

Telefax : (03385) 503 666

E-Mail :

immobilien@rohrlack-immobilien.de

Homepage:

www.rohrlack-immobilien.de

IMMOBILIENANGEBOT (Objekt 2292)

großes modernisiertes Einfamilienhaus am Waldrand in 14715 Milower Land OT zu verkaufen – sehr gut auch als Zweifamilienhaus nutzbar

Grundstücksgröße m²/ca. : 3.784

Wohnfläche m²/ca. : 230

Baujahr/ca. : 1918 / 1988

Bauweise : massiv, 1,5-geschossig mit Satteldach und Keller in Stehhöhe

Heizungsart : Ölzentralheizung „Viessmann“ mit WW-Erzeugung und 3 x 1000 l Tanks in der Wanne

Erschließung : zentral Wasser, Abwassergrube (ca.18 m³), Elektrik (auch Kraftstrom), Telefon, Internet DSL; zusätzlich eigenes Hauswasserwerk

**Nebenglass : - 4 große Garagen
- Partyraum
- massive Abstellräume
- Schuppen als Lager
- Ställe und Freilandgehege**

Sitz
Bahnhofstraße 25
14712 Rathenow

Geschäftszeiten: Mo Mi Fr. 09.00 - 13.00 Uhr
Di u. Do 09.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung
Commerzbank * Rathenow
IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00
BIC (SWIFT): COBADEFFXXX

14.00 - 16.00 Uhr Weitere Termine nach Vereinbarung.

- vorgenommene Modernisierungen und Sanierungen 1999-2024 :
- die komplette Heizungsanlage
 - alle Bäder mit Zu-& Ableitungen
 - die Elektrik
 - Türen und Fenster
 - Fußböden und Decken
 - das Dach mit Dämmung und Dachklempnerei
 - die Dämmung der Fassade
 - eine horizontale Sperre
 - die Dächer des Nebengelasses

Raumaufteilung

- Erdgeschoss :
- großer Flur
 - 6 Zimmer
 - große Küche mit Sitzbereich
 - 2 Bäder (1x mit Badewanne, 1x mit Dusche)
 - Arbeitsküche

- Obergeschoss :
- Flur
 - Wohnzimmer mit halboffener Küche
 - Schlafzimmer mit Einbauschränk
 - Bad mit Dusche, HWB, WC und Handtuchtrockner

Kaufpreis : 245.000 Euro

Dies ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, dass dieser Angebotspreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage nach Objekten der hier angebotenen Art auch steigen kann.

Courtage : Der Käufer hat eine Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer an uns für Nachweis/Vermittlung des Kaufobjektes zu zahlen.

Eine sehr solide und gepflegte Immobilie im Grünen, in einer herrlich ruhigen Lage.

Sitz Bahnhofstraße 25 14712 Rathenow	Bankverbindung Commerzbank * Rathenow IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00 BIC (SWIFT): COBADEFFXXX
<u>Geschäftszeiten:</u> Mo Mi Fr. 09.00 - 13.00 Uhr Di u. Do 09.00 - 12.00 Uhr	14.00 - 16.00 Uhr Weitere Termine nach Vereinbarung.

Die Zimmer im EG sind klug aufgeteilt praktisch, zweckmäßig und familienfreundlich und bieten ein attraktives Raumprogramm. Die Wohnfläche auf dieser Etage beträgt etwa 162m².

Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 68m² und ist eine komplette Wohnung. Im EG und im OG sind Anschlüsse für einen späteren Einbau für jeweils einen Kamin vorhanden.

Es handelt sich hierbei um eine äußerst attraktive und sehr dörflich gelegene Immobilie in landschaftlich reizvoller Lage im westlichen Havelland.

Die vielfältigen Möglichkeiten der Nutzung der Räume lassen auch viel Spielraum, eigene Wohnräume zu erfüllen und individuell zu gestalten. Die Immobilie könnte durchaus und sehr gut, als Zweifamilienhaus bewohnt werden, egal ob mit Teilung zwischen EG und OG oder als Teilung im EG. Die Substanz des Hauses ist grundsolide.

Auf dem weitläufigen Grundstück können Sie die Sonnenseiten des Lebens zu jeder Jahreszeit genießen.

In einer intakten Umwelt haben sie jederzeit ein erholsames Leben auf dem Grundstück, da sich die Immobilie an einem absolut ruhigen Weg befindet und von der schönen Landschaft umgeben ist. Das Grundstück lädt geradezu zum Verweilen ein.

Ideal für eine junge Familie oder auch als Alterswohnsitz.

Von hier aus können Sie direkt in die Natur eintauchen – die idyllischen Wanderwege und Fahrradstrecken laden zu Abenteuern mit der Familie ein. Und wenn es Sie einmal in die Stadt zieht: Dank der kurzen Wege ist ein spontaner Ausflug nach Brandenburg an der Havel oder Rathenow jederzeit möglich.

Hier wohnen Sie genau richtig, wenn Sie das Beste aus Natur und Stadtleben suchen. Der Naturliebhaber kann hier in den Wäldern Ruhe finden.

Große Teile der Gemeinde befinden sich im Naturpark Westhavelland, der u.a. als Europäisches Vogelschutzgebiet und als Sternepark ausgewiesen ist.

Rund 38 Prozent der Gemeindefläche sind zudem mit Wäldern bedeckt, darunter die Zollchower Heide und der Großwudicker Forst.

In Milow (ca. 2min entfernt) finden Sie die Gemeindeverwaltung, eine Schule, Ärzte, eine Kita, Banken, einen Supermarkt, eine Apotheke, Bäcker, Fleischer, Gastronomie, einen Friseur, Physiotherapie, Kfz-Werkstätten, die Jugendherberge „Carl Bolle“, diverse Gewerbetreibende und Dienstleister.

Sitz Bahnhofstraße 25 14712 Rathenow		Bankverbindung Commerzbank * Rathenow IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00 BIC (SWIFT): COBADEFFXXX	
<u>Geschäftszeiten:</u> Mo Mi Fr.	09.00 - 13.00 Uhr		
Di u. Do	09.00 – 12.00 Uhr	14.00 – 16.00 Uhr	Weitere Termine nach Vereinbarung.

Bis zur Kreisstadt Rathenow fahren Sie ca. 8min. Hier finden Sie weiterführende Schulen, Kultur, Einkaufsmöglichkeiten, Ämter und Verwaltungen, Dienstleister aller Art und diverse Sportmöglichkeiten. In Premnitz sind Sie in etwa 4 min.

Vom Bahnhof der Kreisstadt aus haben Sie Direktanschluss mit der Bahn nach Berlin, aber auch Verbindungen nach Brandenburg/Havel, Stendal oder Hannover. Der nächste Bahnhof befindet sich in Premnitz. Auch die kreisfreie Stadt Brandenburg/ Havel ist schnell erreicht.

Gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor. Dementsprechend liegt der Primärenergieverbrauch bei 130,5 kWh/(m²a) und der Endenergieverbrauch bei 118,6 kWh/(m²a).

Ein schönes und großes EFH mit einem parkähnlichen Grundstück in absolut ruhiger Lage in einem Ortsteil des Milower Lands zu einem sehr guten Preis-/Leistungsverhältnis unkompliziert zu verkaufen.

Wir sind Ihnen gern auch bei der Finanzierung behilflich und stehen Ihnen mit Rat und Tat bei allen Fragen rund um die Immobilie gern helfend zur Seite.

Da wir Objektangaben nicht selbständig ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch beim Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin oder besuchen Sie uns im Internet unter:

www.rohrlack-immobilien.de

Bei Rückfragen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern **telefonisch** während unserer unten genannten Geschäftszeiten zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Rohrlack

Sitz Bahnhofstraße 25 14712 Rathenow	Bankverbindung Commerzbank * Rathenow IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00 BIC (SWIFT): COBADEFFXXX
<u>Geschäftszeiten:</u> Mo Mi Fr. 09.00 - 13.00 Uhr Di u. Do 09.00 – 12.00 Uhr	14.00 – 16.00 Uhr Weitere Termine nach Vereinbarung.

Immobilien & Hausverwaltungen

THOMAS ROHRLACK

Rathenow



Im Verband Europäischer Makler
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Havelland

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

§1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seitens die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Käufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, die Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzlichen Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Sitz Bahnhofstraße 25 14712 Rathenow	Bankverbindung Commerzbank * Rathenow IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00 BIC (SWIFT): COBADEFFXXX
<u>Geschäftszeiten:</u> Mo Mi Fr. 09.00 - 13.00 Uhr Di u. Do 09.00 – 12.00 Uhr	14.00 – 16.00 Uhr Weitere Termine nach Vereinbarung.

§5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist es als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher könne diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Sitz Bahnhofstraße 25 14712 Rathenow				Bankverbindung Commerzbank * Rathenow IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00 BIC (SWIFT): COBADEFFXXX
<u>Geschäftszeiten:</u> Mo Mi Fr.	09.00 - 13.00 Uhr			
Di u. Do	09.00 – 12.00 Uhr	14.00 – 16.00 Uhr		Weitere Termine nach Vereinbarung.