Perleberg

# Sanierte Jugendstilvilla in Perleberg

***Objektnummer: 25343103***

**KAUFPREIS:** 425.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m² • **GRUNDSTÜCK:** 505 m²

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25343103 |
| Wohnfläche | ca. 125 m² |
| Baujahr | 1895 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 425.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Wohn- und Geschäftshaus |
| Provision | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Gesamtfläche | ca. 262 m² |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Gewerbefläche | ca. 137 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 262 m² |

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

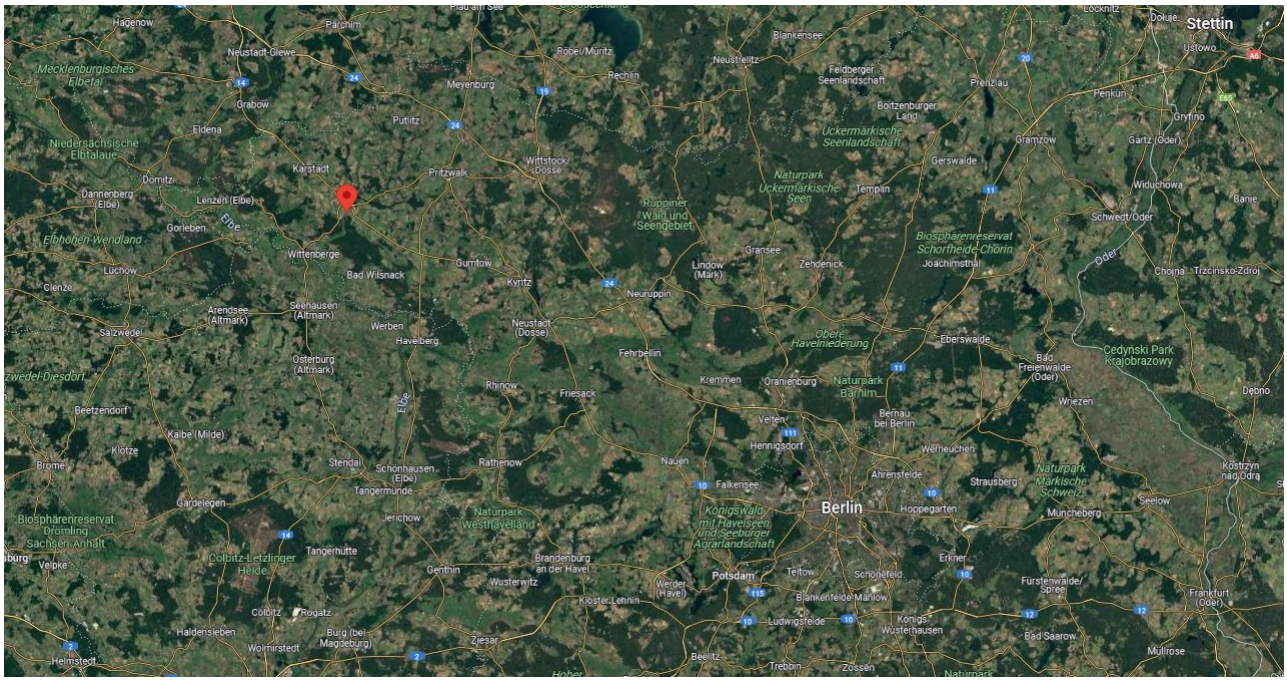
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Ein erster Eindruck

Die attraktive und denkmalgeschützte Wohn- und Geschäfts-Villa, auf einem 505 m² Grundstück, wurde ca. im Jahre 1895 erbaut, besteht aus einer ca. 137 m² Büro/Praxisetage im Hochparterre und einer Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² im ersten Obergeschoß mit Ausbaureserve im Dachgeschoß. Die Jugendstil - Villa wurde in den Jahren 2000 bis 2001 Denkmalgerecht saniert und seitdem laufend instandgehalten. Es besteht daher kein Instandhaltungsrückstau. Beheizt werden die beiden Einheiten durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung und zusätzlich stehen großzügige und trockene Kellerräume, ein kleiner Hof mit Grünfläche sowie ein Carport zur Verfügung. Die Einheiten sind derzeit vermietet, die Büro/Praxiseinheit wird frei übergeben. Denkbar wäre ebenso eine zukünftige Nutzung der Praxis als Wohnung. The attractive and listed residential and commercial villa, on a 505 m² plot, was built around 1895 and consists of an approx. 137 m² office/practice floor on the mezzanine floor and a residential unit with a living space of approx. 125 m² on the first floor and an expansion reserve in the attic. The property was completely refurbished between 2000 and 2001 in line with its listed status and has been continuously maintained since then. The two units are heated by a gas-fired central heating system with hot water preparation and there are also spacious and dry cellar rooms, a small courtyard and a carport. The units are currently let, the office/practice unit will be handed over vacant.

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Ausstattung und Details

- Kaufpreisfaktor 15,02
- vermietbare Fläche: ca. 262 m²
- Grundstücksfläche: ca. 505 m²
- Jahresnettokaltmiete: 28.296 € (WE 1.125€/mtl.- GE 1.233,00 €/mtl.)
- Kaufpreis pro m²: 1.622,14 €
- Denkmalschutz - komplett saniert in 2000 - Baujahr 1895
- Gaszentralheizung
- vollunterkellert
- Carport
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- hohe Räume
- Jugendstilvilla
- Kaminofen in der Wohnung
- Purchase price factor 15.02
- Rentable area: approx. 262 m²
- Plot area: approx. 505 m²
- Annual net cold rent: € 28,296 (flat € 1,125/month - flat € 1,233.00/month)
- Purchase price per m²: € 1,622.14
- Listed building - completely renovated in 2000 - built in 1895
- gas central heating
- full basement
- carport
- Expansion reserve in the attic
- high rooms
- Art Nouveau villa

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Alles zum Standort

Die Stadt Perleberg ist die Kreisstadt des Landkreises Prignitz im Land Brandenburg. Mit rund 12.000 Einwohnern ist sie nach Wittenberge die zweitgrößte Stadt im Landkreis. Seit 2016 trägt Perleberg den nichtamtlichen Namenszusatz Rolandstadt. Die zum Verkauf stehende Villa befindet sich in zentraler Lage nahe dem Stadtzentrum, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote sind fußläufig zu erreichen. Ebenso lädt die reizvolle Umgebung zu ausgiebigen Spaziergängen oder Fahrradtouren mit Erholungsgarantie ein. Perleberg ist mit der Deutschen Bahn sehr gut mit der RE6 (Wittenberge-Berlin-Gesundbrunnen) zu erreichen, die B5 (Berlin-Hamburg) führt durch die Stadt und die A24 ist nach ca. 35 Km erreicht. Die Bundesautobahn A 14 (Lückenschluss Magdeburg – Wittenberge – Schwerin) befindet sich aktuell noch im Bau und soll spätestens 2028 eröffnet werden. Der nahegelegene Autobahnanschluss wird der Entwicklung Perlebergs weiteren Auftrieb verleihen. The town of Perleberg is the county town of the district of Prignitz in the state of Brandenburg. With around 12,000 inhabitants, it is the second largest town in the district after Wittenberge. Since 2016, Perleberg has borne the non-official name addition Rolandstadt. The residential and commercial property for sale is centrally located near the market square and St Jacob's Church, with all shopping facilities and cultural attractions within walking distance. The charming surroundings also invite you to take long walks or cycle tours with guaranteed relaxation. Perleberg is very easy to reach by train with the RE6 (Wittenberge-Berlin-Gesundbrunnen), the B5 (Berlin-Hamburg) runs through the town and the A24 motorway is approx. 35 km away. The A14 federal motorway (closing the gap between Magdeburg - Wittenberge - Schwerin) is currently under construction and is scheduled to open in 2025 at the latest. The nearby motorway connection will give Perleberg's development a further boost.

**Objektnummer: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHEGESETZ Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel 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: 25343103 - 19348 Perleberg**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

Karlsbader Straße 18  Berlin – Commercial
E-Mail: commercial.berlin@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com