

Groß Kreuz – Schmergow

# Einfamilienhaus ( eine Nutzungsänderung ist möglich )in Schmergow

CODE DU BIEN: 24310010a



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

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.060 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24310010a	Prix d'achat	350.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	29.12.2024	Surface total	ca. 254 m <sup>2</sup>
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1889	Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	3 x surface libre	Espace commercial	ca. 134 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 250 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2034	Consommation finale d'énergie	487.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuzz – Schmergow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuzz – Schmergow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## La propriété





CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## La propriété



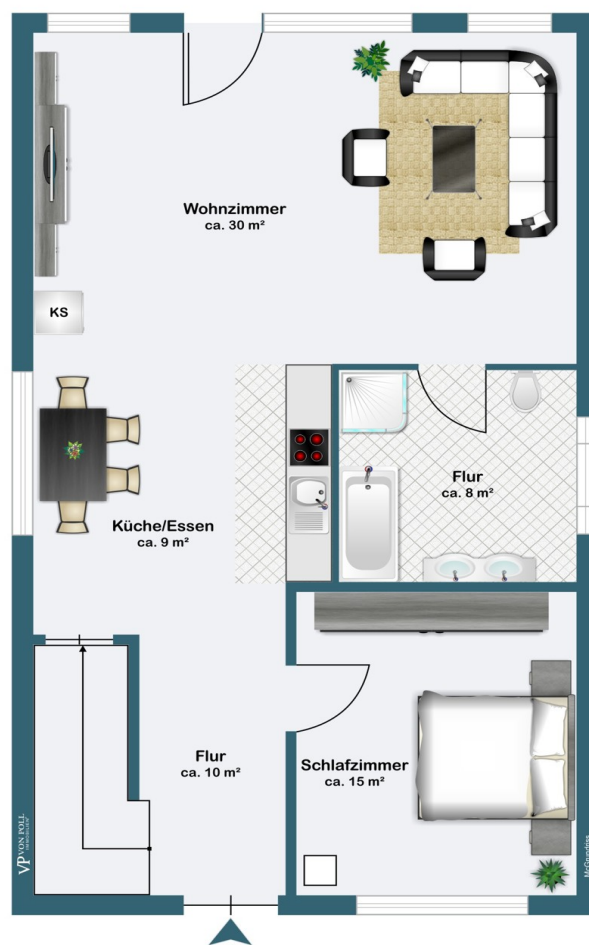
CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuzz – Schmergow

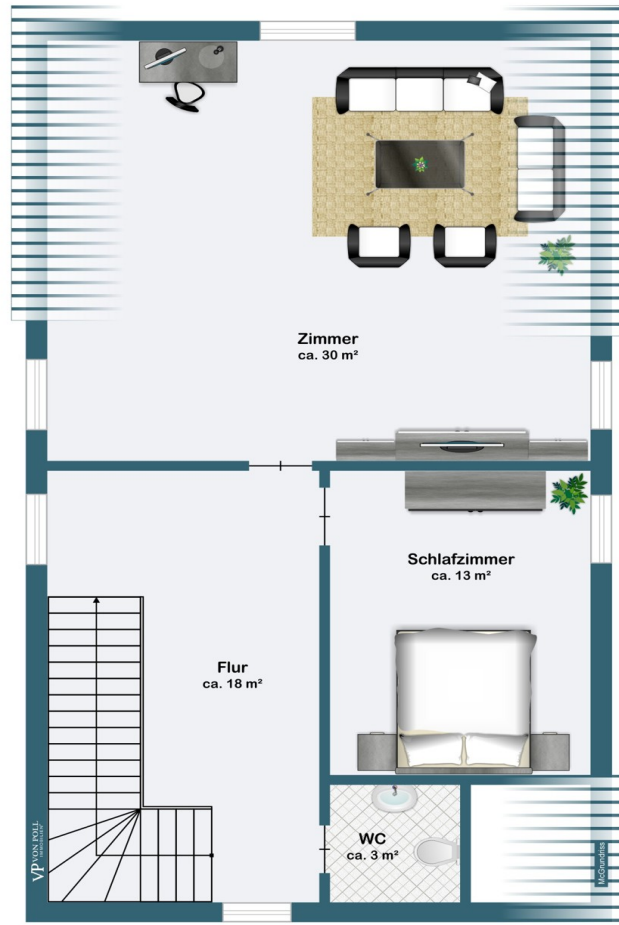
## La propriété



CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow**

## Une première impression

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>.

CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## Détails des commodités

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.



**CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuzz – Schmergow

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24310010a - 14550 Groß Kreuz – Schmergow

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas GÜthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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