

## Immobilien-Exposé

### Wohnen, Praxen, Senioren, Pflege-Viele Optionen möglich

14712 Rathenow

**Kaufpreis: 175000 €**

Käuferprovision: 7,14% inkl. MwSt.

Baujahr: 1956

**Lage:**

**Ausstattung:**

Märkisches Immobilienkontor  
Wolfgang Mehrwald  
Brandenburger Str. 13  
14712 Rathenow  
Tel.: 03385-515381  
Fax: 03385-516577  
info@maerkisches-immobilienkontor.de



## Kurzbeschreibung:

Bestandsdaten: Gemarkung Rathenow

Flur26 Flurstück 463 1495 qm

Gebäude-und Freifläche

Öffentliche Zwecke

Forststraße 50

Grundbuch von Rathenow Blatt 706

Ohne Belastungen Abt. II; III

Baulastenverzeichnis nicht eingesehen

Lage:Die Liegenschaft gehört zum Ortskern-Innenstadtbereich der Stadt Rathenow

Umgebungsbebauung:, Mehrgeschossiger Wohnungsbau und

Gesellschaftsbauten

Krankenhaus und Pflege-Seniorenanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft

Stadt Rathenow:ca. 24 .000 EW, LK Havelland, Land Brandenburg

Optische Industrie- "Fielmann"

Nahrungsmittelindustrie Milcafe

Medizintechnik Ohst

Diverse Gewerbe-und Dienstleistungsunternehmen

Stadtypische Infrastruktur

Einkaufseinrichtungen, Medizinische Einrichtungen

Schulen, Kindergärten, Vereine

Verkehrsanbindung:

A2 Berlin –Hannover (ca. 30 km), A10 Berliner Ring (ca. 55 km)

A24 Berlin-Hamburg (ca. 62 km)

B102- direkter Anschluss ca. 0,5 km, Berlin in ca 70 Minuten zu erreichen

Schiene: DB-Netz mit Anschluss in Richtung Berlin -Stendal

Wasserstraße: Binnenschifffahrt 1000T/80 m Schiffe

Bahnhof: Hauptbahnhof Rathenow ca. 0,5 km Berlin in 60 Minuten

Flughafen: Berlin –Tegel 84 km, Schönefeld/BER ca. 105 km

Objekt: Hauptgebäude

Massiver zweigeschossiger Gesellschaftsbau (DRK),

Baujahr ca. 1959/60

Voll unterkellert, Ziegelmauerwerk, Satteldach, Betondachsteine,

Glattputz

Erdgasheizung, Dämmung nicht bekannt

Holz-Fenster alt, Fußböden teilweise gefliest, teilweise neue furnierte Innentüren

Vorwiegend Büro-und Beratungsräume

Fremdvermietung an Versicherungsbüro

Mieteinnahmen 3.681,84 €/anno

Eine Wohnung ca. 100 qm-Mieteinnahme 3900 €/anno

Ausstattung: zwei modernisierte Tageslichtbäder, Diele FB-Fliesen, 4 Wohnräume,

Laminat/Teppich-Böden, Küche FB- Fliesen,

Kunststoff-Fenster neuwertig,

sichtbare Schädigungen: Kältebrücken

Bruttogrundfläche ca. 208 qm(Haupthaus) Wohn/Gewerbefläche ca. 320 qm

Nebengebäude/Garagen

Streifenfundament, Ziegelmauerwerk, Flachdach mit Pappbahnen, Glattputz, Holzfenster alt, Innentüren alt

Garagen mit Holztüren

### 1. Außenbereich /Erschließung

Fußweg gepflastert, Grundstück Vorderhaus mit Rasen begrünt,  
Hinterhaus mit Parkflächen betonierte  
Areal eingefriedet

Trinkwasser zentral, Abwasser zentral, Erdgas, Strom, Internet, Satellit

Bauzustand: Die Gebäudehülle einschließlich Keller befindet sich in einem guten Zustand  
Sanierungsrückstau, Fenster, Außentüren, Dach, energetische Maßnahmen,  
Heizungsanlage, Sanitäranlagen, Außenputz, Elektroanlage

Verwertung: Das Objekt liegt in guter zentraler Lage

Es ist davon auszugehen, dass eine Nutzung sowohl als Bürogebäude als auch für  
Wohnzwecke, Investitionen erforderlich machen. Sowohl die Umnutzung zu  
Wohnzwecken oder auch die Verwertung als Praxen und gegebenenfalls altersgerechter  
Wohnraum ist aussichtsreich.

Die zur Verfügung stehende unbebaute Grundstücksfläche, lässt durchaus eine Teilung  
und somit auch abweichende Nutzung zu.

Eine Eruiierung von Wohnflächen durch Bebauung der Grundstücksfläche ist durchaus  
zweckmäßig.

Grundstücksbreite ca. 24 m

Kaufpreis: 175.000 VB

Maklercourtage: 7,14% inkl. MwSt.

