

Immobilien-Exposé

Ein Haus was keine Wünsche offen lässt-EFH mit Einlieger

14727 Premnitz OT Mögelin

Kaufpreis: 285000 €

Käuferprovision: 5,95% inkl. MwSt.

7 Zimmer

Endenergiebedarf: 87,30

Energieeffizienzklasse: C

Baujahr: 1996

Lage:

Die Ortschaft Mögelin, liegt im Zentrum des schönen Havellandes und gehört seit der Gemeindegebietsreform, zum Amt Premnitz.

Als ehemaliges Fischerdorf, zwischen der Stadt Rathenow und Premnitz gelegen, hat sich Mögelin in den letzten Jahren zu einem bevorzugten Wohnort entwickelt. Die ausgezeichnete Verkehrslage, die reizvolle Umgebung sowie die Nähe zu den benachbarten Städten, ist sicherlich ein Hauptargument bei der Entscheidung Mögelin als Lebensmittelpunkt zu wählen.

Mögelin hat ca. 1400 Einwohner ist von der Stadt Premnitz ca. 2 km und von Rathenow ca. 3 km entfernt.

Strukturell ist Mögelin an die Stadt Premnitz ausgerichtet. Premnitz mit ca. 10000 Einwohnern, verfügt über eine gute Infrastruktur, einschließlich aller stadtypischen Versorgungsmöglichkeiten wie Ärzte, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die benachbarten Städte Rathenow, Brandenburg, Nauen, Stendal, Genthin sind verkehrsgünstig zu erreichen. Der öffentliche Personalverkehr erfolgt über Regionalbahn in Richtung Rathenow mit Anschluss nach Berlin, Hannover so wie in Richtung Brandenburg mit Anschluss in Richtung Potsdam, Berlin, Magdeburg.

Die Autobahn A2 ist mit ca. 25 Minuten erreichbar.

Mögelin grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet untere Havel. Die reizvollen Havelniederungen mit der vielfältigen Flora und Fauna und auch die schiffbare Havel die Mögelin tangiert, sind vor allem für den Naturliebhaber, Angler und Wassersportler, beliebte Anlaufpunkte.

Über die Wasserstraßenanbindung sind die Havelseen sowie die Elbe und Fernziele bis zur Nord- und Ostsee zu erreichen. Aber auch die Landschaft des Havellandes mit den ausgedehnten Wäldern, See- und Flusslandschaften bietet sehr vielseitige Möglichkeiten der Entspannung und Erholung.

Ausstattung:

Freistehend

Einliegerwohnung

Wanne

Dusche

Rolläden

Laminat

Fliesen

Terrasse

Doppelgarage

Garten

Zustand:

Sehr gepflegt

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



Kurzbeschreibung:

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in sehr ruhiger Waldrandlage an einer wenig befahrenen Anliegerstraße.

Dass Haus- ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - ist in Fertigteil - Bauweise, durch die für hervorragende Material- und Ausführungsqualität bekannte deutsche Firma GUSSEK-HAUS, 1996 errichtet worden.

In der Bauausführung handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zweigeschossiger Bauweise ohne Keller. Die Wertigkeit des Hauses ist bereits bei äußerer Betrachtung sichtbar. Neben der exklusiven Lage, präsentiert sich dieses Haus in klassischer Architektur mit Krüppelwalmdach mit einer DN von 40° sichtbaren Pfetten, verblendeter Fassade, hochwertige Meranti-Fenster tlw. mit elektr. angetr. Roll-Läden und Insektenschutz Eingangstür mit verglastem Seitenteil und einer großen Terrasse von ca. 40 qm über die gesamte Traufseite in Südausrichtung. Eine elektr. betriebene Markise überspannt

die Terrasse über eine Breite von 5 m.

Im Inneren des Hauses setzt sich Hochwertigkeit der Ausstattung mit intelligenter Raumplanung fort. Das Raumkonzept ist schlüssig und bietet großzügigen Raum zur Entfaltung eines eigenen Lebensbereiches für die anspruchsvolle Familie, auch im Konzept einer Nutzung als Generationshaus für zwei Familien.

Dem Erdgeschoss ist eine helle geräumige Diele vorgelagert. Von hieraus führt eine gewendelte Treppe in das Obergeschoss. Das Erdgeschoß mit ca. 97 m², gliedert sich in einem zentralen Flur, einem ca. 32 qm großen Wohn- und Essbereich, drei weitere Wohnräume von 12-14 qm die als Kinder/Schlaf/Arbeitszimmer genutzt werden, einem Tageslichtbad, Küche mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum mit Heizzentrale.

Über große bodentiefe Fenster mit Ausgangstür zu Terrasse verfügen das Wohnzimmer sowie das Schlaf- und Arbeitszimmer. Sie sorgen für Licht und Atmosphäre und einen wunderbaren Ausblick über das mit Kiefern gesäumte und sehr gepflegte Areal. Diele, Küche, HWR und Bad sind mit geschmackvollen Fußbodenfliesen belegt. Die übrigen Räume in der unteren Ebene sind mit Laminat oder textilen Belägen ausgestattet. Die hochwertigen Innentüren in Buchenoptik, mit teilweise Lichtausschnitt, fügen sich stilistisch gut ein. Das Duschbad wurde 2017 neu installiert und mit modernem Fliesendesign, einer 1,10 m breiten Dusche und hochwertiger Badkeramik versehen.

Im Hauswirtschaftsraum befinden sich neben den Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, der Gasbrennwertkessel von ELCO-Klöckner mit WW- Behälter und Zweikreisanlage. Der Brenner wurde 2016 ausgetauscht. Die Erwärmung aller Räume erfolgt über Heizkörper. Rauchmelder sind in den wichtigsten Räumen im Erd- und Obergeschoss angeordnet.

Die Küche schließt sich unmittelbar dem Wohnraum an und ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Über eine Terrassentür ist der Küchenbereich auch von Außen begehbar. Im Obergeschoss befindet sich ein abgeschlossener Wohnbereich von ca. 74 qm, bestehend aus einem Flur, einem Wohnraum von ca. 31 qm mit offener Küche einem Kinderzimmer, einem Schlafraum, sowie einem Bad und Abstellraum. Das Wohnzimmer ist ebenfalls mit bodentiefen Fenstern mit feststehendem unterem Glasteil, ausgestattet. Der hier integrierte Küchenbereich ist nicht unmittelbar einzusehen und wirkt separiert. Ein DFF mit Solarantrieb ist hier wie auch im Bad und Abstellraum angeordnet. Das Wannenbad ist noch mit der ursprünglichen Ausstattung versehen. Ein Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer komplettieren den oberen Wohnbereich. Alle Wohnräume sind mit Textilbelägen ausgestattet. Bad und Küche mit FB-Fliesen.

Das herrliche Grundstück ist mit viel Fleiß und gärtnerischen Geschick zu einer Oase hergerichtet worden.

Eine ausgesuchte Bepflanzung sowie gepflegte Grünflächen und angelegte Wege, unterstreichen das planerische Geschick und Stil der Bewohner.

Technische Feinheiten, wie Hauswasserversorgung über einen Brunnen und Unterflurbewässerung, sowie ein geräumiges Holzgartenhaus, runden das edle Gesamtbild ab. Zum Objekt gehört eine Doppelgarage mit zwei Schwingtoren, wobei eines elektrisch angetrieben und mittels Fernbedienung bedient werden kann. Passend zur Umgebung erfolgte die Einfriedung im Straßenbereich mittels eines Holzzaunes, während der übrige Bereich durch Maschendraht und gepflegte Hecken abgegrenzt ist.

Insgesamt ist das Objekt sehr gefällig und erfüllt auch höchste Ansprüche an Komfort, Individualität und energetischen Effizienz. Ob Sie einen edlen Wohnstil mit Komfort und Großflächigkeit bevorzugen oder eine große Familie diese Immobilie ihr Eigen nennt, mit diesem Haus bleiben nur wenige Wünsche offen.

Erschließung: Strom, Trinkwasser zentral, Hauswasseranschluss, Abwasser zentral, Erdgas, Satellitenempfang, Telefonanschluss, Wege und Straße 1996 über Bebauungsplan neu angelegt.

Die Ausstattung ist gehoben und geschmackvoll. Zum Objekt gehört eine Doppelgarage.

Rechtliche Hinweise: Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tage ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Märkisches Immobilienkontor

Wolfgang Mehrwald Brandenburger Straße 13

D-14712 Rathenow

Tel. 03385-515381 Fax 03385-516577

Mobil: 01727004472

info@maerkisches-immobilienkontor.de

www.maerkisches-immobilienkontor.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstige Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen 14-Tage ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden wir Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistung im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An

Märkische Immobilienkontor

Brandenburger Straße 13

14712 Rathenow

Fax: 03385516577

E-Mail: info@maerkisches-immobilienkontor.de

Hiermit widerrufe (n)ich/wir(*) den von mir/uns (*)abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/die Erbringung folgenden Dienstleistungen(*)

• Bestellt am (*)/erhalten am(*)

Seite 3/4

• Name des/der Verbraucher(s):

- Anschrift des /der Verbraucher(s):
- Unterschrift des/der Verbraucher(s)
(nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) unzutreffendes unterstreichen

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts
Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.
Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Gerne stehen wir auch zu einer persönlichen Beratung zur Verfügung.

Haftungsausschluss: Alle Angaben haben wir vom Auftraggeber erhalten. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen. Einen Zwischenverkauf/Vermietung behält sich der Auftraggeber/Verkäufer ausdrücklich vor.

