

Immobilien-Exposé

Villa in bevorzugter Wohnlage

14712 Rathenow

Käuferprovision: 5,95% inkl. MwSt.

9 Zimmer

Wohneinheiten: 2

Energieausweistyp: Energieverbrauchswert

Endenergiebedarf: 114 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: (vor dem 01.05.2014)

Baujahr: 1935

Lage:

Das angebotene Objekt liegt in einer der attraktivsten Wohnlage von Rathenow. Mit dem industriellen Aufschwung in den 20/30 Jahren, entstanden hier in unmittelbarer Umgebung großzügigen Villen und Bürgerhäuser. Der direkt angrenzende Fontanepark mit seinem herrlichen Baumbestand, gepflegte Wohngrundstücke und der gute soziale Background, unterstreichen die angesagte Wohnadresse.

Nur wenige Fußminuten vom Bahnhof und Stadtzentrum entfernt, die Nähe zu den wichtigsten Versorgungseinrichtungen und öffentliche Institutionen, die hervorragenden Verkehrsanbindungen und die exponierte Lage im Stadtgebiet, sind exzellente Voraussetzung für eine wertbeständige Immobilie für den Selbstnutzer oder einen Investor.

Die Kreisstadt Rathenow-auch Stadt der Optik genannt, ist Verwaltungs-und Kulturzentrum des Landkreises Havelland und hat ca. 24.000 Einwohnern. Unmittelbar an der Havel, der Wasserstraße zwischen Berlin und Hamburg gelegen und umgeben von den Landschafts-und Naturschutzgebieten, ausgedehnten Wäldern und Flusslandschaften hat sich Rathenow, insbesondere nach der Bundesgartenschau zu einem beliebten Wohngebiet und touristischen Anziehungsgebiet entwickelt. Die Infrastruktur von Rathenow ist gut. Alle öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen, Ämter und Behörden sowie Arztpraxen und Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Als Verkehrsknotenpunkt gilt die tangierende Bundesstraße 102 und 188 die teilweise als Umgehungsstraßen ausgebaut sind. Von hier aus, sind alle Ziele in den umgebenden Städten und Gemeinden schnell erreichbar. Der öffentliche Personalverkehr erfolgt über Regionalbahn, Regionalexpress und Busverbindungen. Stündlich fahren Züge in Richtung Berlin, Brandenburg und Stendal. 1801 wurde durch den Erfinder und Pfarrer J.H.A. Duncker, die optische Industrie begründet. Dieser Industriezweig prägte wie kein anderer Wirtschaftszweig die Entwicklung von Rathenow und hält bis heute durch großes Engagement des Optikfirma „Fielmann“ an. Darüber hinaus gibt es viele kleine und mittelständische Unternehmen die vorwiegend im wissenschaftlichen Gerätebau und Metallwarenproduktion tätig sind. Rathenow verfügt über viele Bildungseinrichtungen, Kindertagesstätten und ein breites Angebot an Kultur-und Sportstätten.

Ausstattung:

Freistehend

Balkon

Wanne

Dusche

Keller

Linoleum

Fliesen

Zustand:

gepflegt

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



Kurzbeschreibung:

Das angebotene Objekt, eine Villa Baujahr ca. 1935, ist in dem für das Entstehungsjahr typisches Baustil erreicht worden. Der Periode der klassizistischen Architektur, folgte in dieser Zeit, die allgemeine sachliche, zweckbestimmende Bebauung. Heute präsentiert sich die ansprechende Villa, als zweigeschossiges voll unterkellertes Objekt mit ausgebautem Dachgeschoss. Nach kompletter Sanierung Mitte der 1990 Jahre, entstanden zwei autarke Wohnungen mit einer Wohnfläche von je 160 m².

Schon von der äußeren Ansicht des Gebäudes, ist das Besondere zu erkennen. Mehrere Stufen führen zum Hauseingang dem ein Windfang vorgelagert ist. Das Walmdach mit Gauben und DFF ist mit Tondachsteinen eingedeckt. Die zweifarbigen Kunststoff-Fenster- außen grün-innen weiß mit innenliegenden Sprossen, betonen die farbliche Abstimmung zur gedämmten Fassade. Harmonisch fügt sich auf der Rückseite ein Runderker der bis zur ersten Wohnebene reicht, in das Gesamtbild ein. Im Inneren des Gebäudes setzt sich die evidente Hochwertigkeit aller verwendeten Materialien und Einrichtungen fort. Die erste Wohnung im Erdgeschoss gliedert sich in Diele, drei Wohnräume einer Küche mit Erker und herrlicher Sichtachse, sowie in einem Tageslichtbad mit Dusche. Sowohl Fliesen, Sanitärausstattungen, Bodenbeläge sind sorgfältig ausgewählt. Die ursprünglichen Innentüren wurden aufgearbeitet. Die Raumzuschnitte entsprechen modernen Anforderungen und erfüllen höchste Ansprüche für ein attraktives und gestalterisches, überdurchschnittliches Raumprogramm. Dieser Wohnung sind weitere Räume mit Wohncharakter im Kellergeschoss zugeordnet. Dazu gehört sehr schönes 20 qm großes Bad mit Sauna und Eckbadewanne, ein Freizeitraum von 25 qm sowie ein Partyraum von 23 qm.

Im Keller befinden sich weitere Wirtschaftsräume, einschließlich der Heizanlage von Vissmann, die über getrennte Heizkreisläufe verfügt.

Die zweite Wohnung umfasst das Obergeschoss und das Dachgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich die Diele, ein sehr schönes Bad, die Küche mit EBK, ein Schlafraum sowie ein

40 qm großes Wohnzimmer mit Balkon und sehr hübscher Aussicht zur Parkanlage. Im Dachgeschoss befinden sich auf einer Nutzfläche von ca. 70 qm weitere Arbeitsräume und ein weiteres Bad.

Das Grundstück ist sehr gepflegt und vorwiegend mit Rasen begrünt. Die Umgebung ist stilvoll und ruhig. Die Zufahrtstraße ist als Sackgasse ausgewiesen und wird fast ausschließlich von Anliegern befahren.

Das Objekt unterliegt einer Teilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Es bieten sich damit mehrere Nutzungsvarianten an. Sowohl für zwei unabhängige Wohnungen, als auch eine Selbstnutzung über alle Wohnebene, als auch Wohnen und Praxis ist als Variante denkbar.

Insgesamt steht hier ein Objekt zum Verkauf, welches sich durch Hochwertigkeit und Eleganz empfiehlt.

Sonst. Erschließung mit Erdgas, Elektroinstallation, Strom, öffentliches Wasser-Abwassernetz
zentrale Kabelfernsehanlage, Internet

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(*)
- 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.

Dieses Angebot unterbreite ich im Rahmen meiner hier genannten Bedingungen. Alle Angaben und mein Angebot verstehen sich freibleibend. Für die genannten Angaben übernehme ich keine Haftung, da diese von dritter Seite zur Verfügung gestellt wurden. Die Unterlagen sind persönlich und nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Der Empfänger haftet, bei unerlaubter Weitergabe des Angebotes oder von Informationen zum Objekt für die Vermittlungsprovision. Sollte unser Angebot bekannt sein, so ist dies 7 Tage nach Erhalt schriftlich an uns zu bekunden. Irrtum, Zwischenverkauf/-Vermietung

bleiben vorbehalten.

Die Vermittlung der(des)Objekte (s) ist provisionspflichtig. Der Anspruch auf Provisionszahlung entsteht am Tag der Unterzeichnung des Kaufvertrages durch den Käufer und ist durch diesen an diesem Tage, in Höhe von 7,14 % des notariell beurkundeten Kaufpreises bzw. 3.000,- € + MwSt. = 3.570,- € pauschal bei einem Kaufpreis unter 50.000,- € jeweils inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%(Abweichungen im Exposé geregelt), zu entrichten.

