

Immobilien-Exposé

Selbstbestimmend Leben und Wohnen- Vom Mieter zum Eigentümer

14712 Rathenow

2-Raumwohnung

Kaufpreis: 109000 €

Käuferprovision: 7,14% inkl. MwSt.

2 Zimmer

Wohneinheiten: 8

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergiebedarf: 51,30 kWh(m².a)

Energieeffizienzklasse: B

Baujahr: 2009

Lage:

Das angebotene Objekt liegt in einer attraktiven Wohnlage von Rathenow, in Bahnhofsnähe, nur wenige Fußminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Gebäude dienen, bis auf einige stille Gewerbe, zu Wohnzwecken. 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 Umgehungstraßen 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 Optikerherstellers „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:

Balkon

Wanne

Dusche

Keller

Laminat

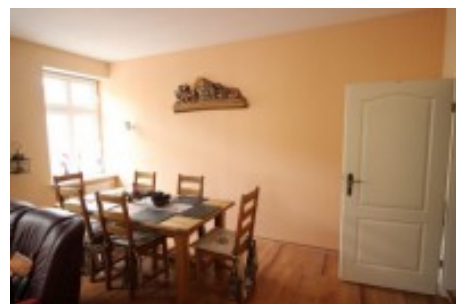
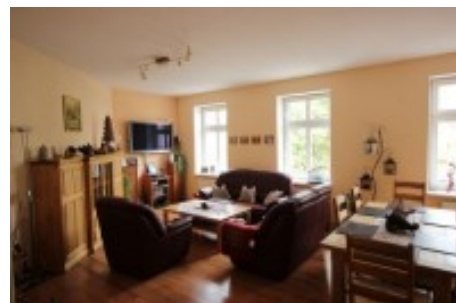
Fliesen

Stellplatz

Zustand:

gepflegt

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



Kurzbeschreibung:

Die Eigentumswohnung ist Bestandteil einer repräsentativen Wohnanlage mit 8 ET-Wohnungen, die im Jahr 2009 kernsaniert wurden.

Das Wohnumfeld der Bahnhofstraße ist äußerst präsent und gepflegt. In den letzten Jahren wurden die sehr schönen Bürgerhäuser in der Umgebung saniert und Baulücken mit attraktiver Wohnbebauung geschlossen. Neben attraktiven Wohnungsanlagen finden sich hier kleinere Geschäfte, das Amtsgericht und mehrere Anwaltskanzleien. Bis zum Bahnhof mit Anschluss nach Berlin und Magdeburg sind es nur wenige Fußminuten.

Die Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 89 qm und befindet sich im ersten Obergeschoss. Der Wohnung vorgelagert ist ein Flur, der die Wohnung vom Geräuschen im Treppenhaus abschirmt.

Sie gliedert sich in Flur, Diele, zwei Wohnräume, einem Bad, einer Küche mit EBK und einem Abstellraum. Von der Diele aus sind alle Räume zentral erreichbar. Das ca. 9,5 qm große Tageslichtbad ist mit einer Dusche, Eckbadewanne, wandhängendes WC und ansprechender Waschtischkombination ausgestattet und mit zeitlosen geschmackvollen Fußboden- und Wandfliesen versehen.

Die ca. 12 qm große Küche ist mit einer modernen EBK ausgestattet. Von der Küche aus erfolgt der Zugang zum ca. 8 qm großen Balkon. Ein kleiner Abstellraum von ca. 3,5 qm ist zur Unterbringung von Haushaltsgeräten bestens geeignet. Auch eine Waschmaschine findet ausreichend Platz. Der Schlafraum ist mit ca. 15 qm gut dimensioniert und bietet gute Stellmöglichkeiten für eine großzügige Möblierung. Das Wohnzimmer mit ca. 31 qm, entspricht modernen Wohnansprüchen und ist auch aufgrund der besonderen Geometrie des Raumes sehr gefällig. Drei große Fenster lassen hier viel Licht in diesem Raum und verbreiten eine angenehme Atmosphäre. Neben Sitzmöbel und Wohnmöbel, ist auch viel Platz für eine gemütliche Essecke.

Insgesamt wird hier eine hochwertige ET-Wohnung zum Kauf angeboten. Die Ausstattung wie die, Verwendung von geschmackvollen Wand- und Bodenfliesen, extravagante weiße Kassetentüren, doppelverglaste Fenster, hochwertig Laminat-Fußböden, eine schöne Einbauküche, unterstreichen die werthaltige Immobilie.

Zum Wohneigentum gehören ein Kfz.-Stellplatz und ein ca. 12 m² großer Keller sowie ein im Gemeinschaftseigentum befindlicher Fahrradhaus. Die Beheizung erfolgt über ein zentrales Wärmeversorgungsnetz der Stadtwerke.

Sonst. Erschließung mit Strom, öffentliches Wasser-Abwassernetz

Zentrale Kabelfernsehanlage

Rechtliche Hinweise:

Das Exposé gilt als Objektnachweis und ist nur für den Empfänger bestimmt und darf nicht weitergegeben werden. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die Nachweisprovision und auch für den Fall, dass er als Bevollmächtigter tätig ist. Wir weisen darauf hin, dass bei Erwerb des Objektes eine Maklergebühr sofern nicht anders ausgewiesen ist, in Höhe von 6 % zzgl. der gesetzlichen MwSt. durch den Käufer bei notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig ist. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Information des Verkäufers. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann durch das Märkische Immobilienkontor nicht übernommen werden.

