

Groß Kreutz – Schmergow

# Einfamilienhaus ( eine Nutzungsänderung ist möglich )in Schmergow

Objektnummer: 24310010a



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.060 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Auf einen Blick

|               |               |
|---------------|---------------|
| Objektnummer  | 24310010a     |
| Wohnfläche    | ca. 120 m²    |
| Dachform      | Satteldach    |
| Bezugsfrei ab | 29.12.2024    |
| Zimmer        | 6             |
| Schlafzimmer  | 2             |
| Badezimmer    | 2             |
| Baujahr       | 1889          |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 350.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche               | ca. 254 m²                                                                |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                                 |
| Gewerbefläche              | ca. 134 m²                                                                |
| Vermietbare Fläche         | ca. 250 m²                                                                |

Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 12.06.2034    | Endenergieverbrauch         | 487.60 kWh/m²a    |
| Befuerung                  | Gas           | Energie-Effizienzklasse     | H                 |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2014              |

Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Die Immobilie



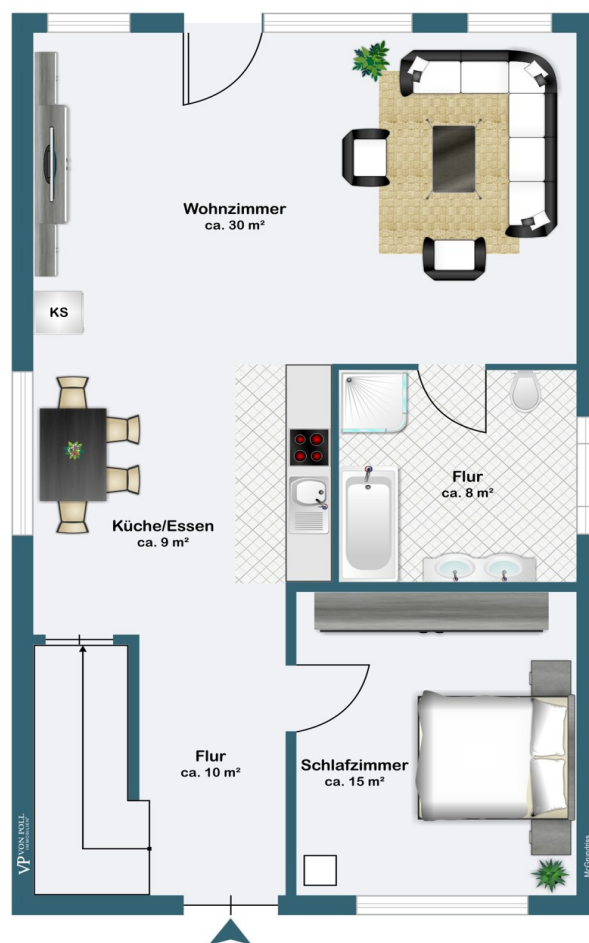
Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

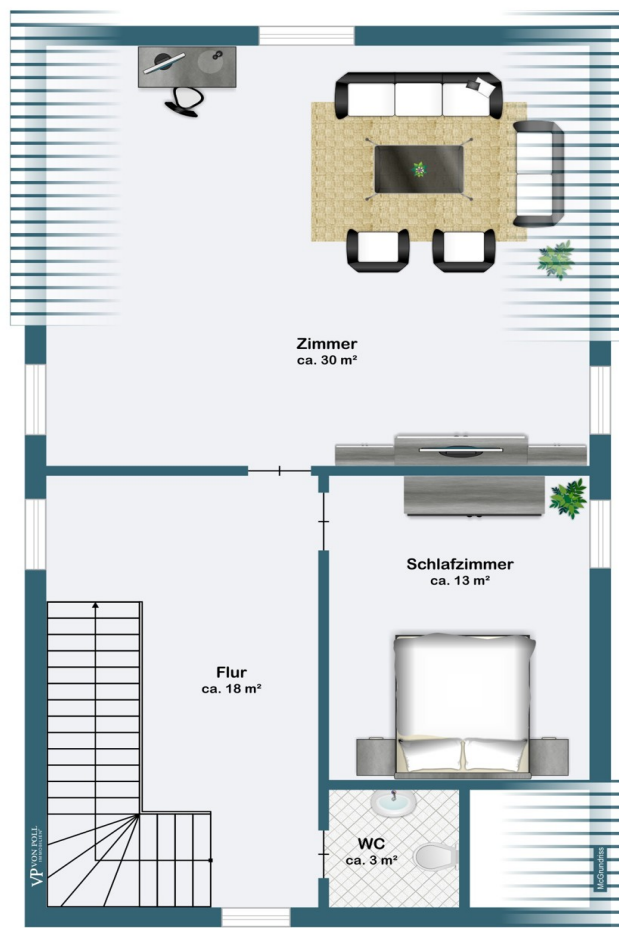
## Die Immobilie



Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Ein erster Eindruck

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>.

Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 487.60 kwh/(m²\*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.

Objektnummer: 24310010a - 14550 Groß Kreutz – Schmergow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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