



Im Verband Europäischer Makler
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Havelland

Telefon : (03385) 503 503

Telefax : (03385) 503 666

E-Mail :

immobilien@rohrlack-immobilien.de

Homepage:

www.rohrlack-immobilien.de

IMMOBILIENANGEBOT (Objekt 2273)

teilmodernisiertes Bauernhaus mit großer Scheune, Stallungen und landwirtschaftlicher Fläche im westlichen Havelland zu verkaufen

Grundstücksgröße m²/ca. : - **5.650 (Hof-, Acker- und Grünfläche)**
- **rund 19 Hektar Acker-, Grün- und Brachland, sowie Gehölz und Fließgewässer**

Wohnfläche m²/ca. : **112**

Baujahr/ca. : 1890

Bauweise : massiv, teilweise Fachwerk, 1,5-geschossig mit einem Teilkeller, Satteldach und einem ausgebauten Zimmer im Dachgeschoss

Heizungsart : „Buderus“-Ölzentralheizung mit 2 x 2.000 l Tanks und 3 Kachelöfen (funktionstüchtig)

Erschließung : - Wasser zentral, Abwassergrube ca. 7,5 m³, Elektro (auch Kraftstrom), Telefon, SAT-Schüssel; Glasfaserkabel vor dem Haus;

Sitz
Bahnhofstraße 25
14712 Rathenow

Geschäftszeiten: Mo. – Fr. 09.00 - 13.00 Uhr

Dienstag 15.00 - 18.00 Uhr

Donnerstag 15.00 - 17.00 Uhr

Bankverbindung

Commerzbank * Rathenow

IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00

BIC (SWIFT): COBADEFFXXX

Weitere Termine nach Vereinbarung.

zusätzlich eigenes Hauswasserwerk mit
Pumpe

- Nebenglass : - Garage am Haus
- große Scheune
- Stallungen (sanierungsbedürftig)
- Heizraum
- Öllager

Raumaufteilung

- Flur
- Stube mit Kachelofen
- Küche mit kleiner EBK, HWB, WM-
Anschluss
- Bad mit WC, Dusche, HWB, Badmöbel
- große Stube mit Kachelofen
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Kachelofen
- kleiner Anbau für die Heizung mit
Ausgang zur Terrasse

Im Dachgeschoss wurde ein Raum ausgebaut. Heizkörper sind hier eingebaut, jedoch nicht an das Heizungssystem angeschlossen. In dieser Etage befindet sich auch ein Ränderofen. Das Dachgeschoss könnte als Ausbaureserve dienen. Die rechtlichen und bautechnischen Möglichkeiten wurden von uns jedoch nicht geprüft.

Der Teilkeller dient als Vorratsraum und wirkt trocken.

- bereits vorgenommene Modernisierungen und Sanierungen 1996 - 2020 :
- das Dach (ohne Dämmung) mit Dachklempnerei und Schornsteinkopf
 - die Fenster (zur Straße mit Außenrollos)
 - die Heizungsanlage
 - das Bad
 - zu großen Teil die Türen
 - zum Teil die Fußbodenbeläge
 - die Abwassergrube
 - die Hausfassade

Sitz
Bahnhofstraße 25
14712 Rathenow

Geschäftszeiten: Mo – Fr 09.00 - 13.00 Uhr

Dienstag 15.00 - 18.00 Uhr

Donnerstag 15.00 - 17.00 Uhr

Bankverbindung

Commerzbank * Rathenow

IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00

BIC (SWIFT): COBADEFFXXX

Weitere Termine nach Vereinbarung.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 194.084 m². Außer der Fläche um die Immobilie, sind die Flächen verpachtet.

Der Pachtzins beträgt rund 2.295 Euro pro Jahr.

Der Pächter ist an einer weiteren Nutzung interessiert.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden nur gemeinsam mit dem Haus verkauft. Ein Teilverkauf kommt somit nicht in Betracht.

Kaufpreis : 240.000 Euro

Dies ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, dass dieser Angebotspreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage nach Objekten der hier angebotenen Art auch steigen kann.

Courtage : Der Käufer hat eine Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer an uns für Nachweis/ Vermittlung des Kaufobjektes zu zahlen.

Eine hübsch anzusehende Immobilie, in welche Sie nach eigenem Geschmack sicherlich noch investieren werden.

Ob Sie die Stallungen behalten möchten oder nicht, unterliegt allein Ihrem Interesse. Die imposante Scheune macht einen soliden Eindruck, muss jedoch eventuell an einigen Stellen ausgebessert werden.

Der Ort hat über die B102 eine gute Anbindung nach Neustadt/Dosse, in die Amtsgemeinde Rhinow und die Kreisstadt Rathenow mit Direktanbindung per Bahn nach Berlin, Brandenburg an der Havel und Stendal. Auch fahren Busse in die Kreisstadt Rathenow, nach Neustadt mit dem Landesgestüt und die Amtsgemeinde Rhinow.

Der Kolonistenort Großderschau hat ein Museum, welches die Besiedlung des Rhinluches und des Dossebruchs unter Friedrich II. veranschaulicht und zu verschiedenen Veranstaltungen einlädt.

Die Kolonistenkirche, erbaut im klassizistischen Stil, zählt ebenso wie die Butterakademie und der Großbackofen mit Hofladen für Naturprodukte zu den Sehenswürdigkeiten im Ort.

Sitz
Bahnhofstraße 25
14712 Rathenow

Geschäftszeiten: Mo – Fr 09.00 - 13.00 Uhr

Dienstag 15.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 15.00 - 17.00 Uhr

Bankverbindung
Commerzbank * Rathenow
IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00
BIC (SWIFT): COBADEFFXXX

Weitere Termine nach Vereinbarung.

Gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor. Dementsprechend liegt der Primärenergiebedarf bei 402,7 kWh/(m²a) und der Endenergiebedarf bei 356,1 kWh/(m²a).

Hier können Sie eine grundsolide Immobilie mit viel Nebenglass und zusätzlichen großen Flächen zu einem absolut fairen Preis schnell und unkompliziert erwerben und haben dazu noch Einnahmen aus der Verpachtung.

Wir sind Ihnen gern auch bei der Finanzierung behilflich und stehen Ihnen mit Rat und Tat bei allen Fragen rund um die Immobilie gern helfend zur Seite.

Alle Angaben sind Verkäuferinformationen. Eine Haftung dafür übernehmen wir nicht.

Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin oder besuchen Sie uns im Internet unter:

www.rohrlack-immobilien.de

Bei Rückfragen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern **telefonisch** während unserer unten genannten Geschäftszeiten zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Rohrlack

Sitz Bahnhofstraße 25 14712 Rathenow	Bankverbindung Commerzbank * Rathenow IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00 BIC (SWIFT): COBADEFFXXX
<u>Geschäftszeiten:</u> Mo – Fr 09.00 - 13.00 Uhr	Dienstag 15.00 - 18.00 Uhr Donnerstag 15.00 - 17.00 Uhr Weitere Termine nach Vereinbarung.

Immobilien & Hausverwaltungen

THOMAS ROHRLACK

Rathenow



Im Verband Europäischer Makler
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Havelland

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

§1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seitens die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Käufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, die Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzlichen Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Sitz
Bahnhofstraße 25
14712 Rathenow

Geschäftszeiten: Mo – Fr 09.00 - 13.00 Uhr

Dienstag 15.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 15.00 - 17.00 Uhr

Bankverbindung
Commerzbank * Rathenow
IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00
BIC (SWIFT): COBADEFFXXX

Weitere Termine nach Vereinbarung.

§5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist es als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher könne diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Sitz
Bahnhofstraße 25
14712 Rathenow

Geschäftszeiten: Mo – Fr 09.00 - 13.00 Uhr

Dienstag 15.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 15.00 - 17.00 Uhr

Bankverbindung
Commerzbank * Rathenow
IBAN: DE78 1604 0000 0696 6501 00
BIC (SWIFT): COBADEFFXXX

Weitere Termine nach Vereinbarung.