I m m o b i l i e n & H a u s v e r w a l t u n g e n

# T H O M A S R O H R L A C K

R a t h e n o w

I m V e r b a n d E u r o p ä i s c h e r M a k l e r
M i t g l i e d i m G u t a c h t e r a u s s c h u s s d e s L a n d k r e i s e s H a v e l l a n d

Telefon : (03385) 503 503
Telefax : (03385) 503 666
E-Mail :
immobilien@rohrlack-immobilien.de
Homepage:
www.rohrlack-immobilien.de

## IMMOBILIENANGEBOT (Objekt 2285)

***Eine ganz besondere, sehr schöne und komplett sanierte Immobilie in 14715 Milow zu verkaufen***

| | | |
|---|---|---|
| **Grundstücksgröße m²/ca.** | : | **1.950** |
| **Wohnfläche m²/ca.** | : | **273** |
| Baujahr/ca. | : | 1910 |
| Bauweise | : | massiv mit tlw. 60er Außenmauerwerk, Vollunterkellerung; EG mit Erkner, überdachter Terrasse, mit 2.Terrasse am Wohnzimmer; 1.OG mit überdachtem Balkon; DG mit großer Dachterrasse; Dach gedämmt, Eindeckung mit Biberschwänzen, Teile der Fassade gedämmt |

Raumaufteilung

| | | |
|---|---|---|
| Kellergeschoss (von innen & außen begehbar, leichter Salpeter, aber trocken) | : | - Heizungsraum mit Lagermöglichkeiten<br>- 2. Heizungsraum mit „Buderus“ Gas-Brennwerttherme + 115l Warmwasserspeicher<br>- großer Vorratsraum mit hinterlüfteten USB-Platten an den Außenwänden |

| | | |
|---|---|---|
| Erdgeschoss | : | - ein individueller, mit Rundbögen gemauerter Eingangsbereich, ähnlich Arkaden<br>- Flur mit Treppenaufgang<br>- Wohnzimmer mit Erkner und Ausgang zur 1. Terrasse<br>- die zweiflüglige Tür führt in das Esszimmer<br>- vom Esszimmer mit Zugang zur großen Küche mit hochwertiger EBK „Nobilia“ und allen technischen Geräten<br>- Garderobe mit Zugang zum Bad mit Dusche, WC, HWB & WM-Anschluss<br>- und Zugang zur überdachten 2. Terrasse<br>- sowie zur großen Speisekammer<br>- und Niedergang zum Kellergeschoß |
| Obergeschoss | : | - überdachter Balkon am Flur<br>- Schlafzimmer<br>- 1. Kinderzimmer<br>- 2. Kinderzimmer<br>- Arbeitszimmer<br>- Bad mit Eckbadewanne, WC, HWB |
| Dachgeschoss | : | - großer Raum mit Kamin, offenen Balken, Echtholzparkett und Zugang zur<br>- Dachterrasse, von hier haben Sie einen imposanten und weiträumigen Blick in die havelländische Natur<br>- Gästezimmer<br>- Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC, HWB |
| Heizungsarten | : | - Erdgaszentral „Buderus“ (Einbau 2022) mit WW-Erzeugung<br>- Festbrennstoffkessel mit 800l Warmwasser-puffer, z.Z. nicht in Betrieb<br>- Kamin im DG |
| Erschließung | : | - Elektro, zentral Wasser, neue Abwassersammel-grube (ca. 10m³), Erdgas, Telefon, Glasfaseranschluss, Regenwasserauffanganlage/Zisterne (ca.4.500l) |

| | | |
|---|---|---|
| Nebengelass | : | - großer Doppelcarport<br>- massives eingeschossiges Wirtschaftsgebäude<br>- großes Gartenhaus als Lager<br>- Holzmiete<br>- Hundezwinger |
| Modernisierung & Sanierung | : | - komplette Elektrik im Haus<br>- alle Fenster und Türen<br>- das Dach mit Dämmung und - klempnerei<br>- die Heizungsanlagen<br>- die Bäder mit allen Zu- u. Ableitungen<br>- die Fußböden<br>- die Decken<br>- zwei Terrassen<br>- der Balkon<br>- die massive Holztreppe<br>- Trockenlegung des Kellergeschosses<br>- der Doppelcarport - neu<br>- das Gartenhaus - neu<br>- die Zisterne - neu<br>- die Abwassergrube - neu<br>- die Zaunanlage<br>- diverse Außenanlagen |
| **Kaufpreis** | : | **384.000 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.** |

Es handelt sich hierbei um eine sehr attraktive und idyllisch gelegene Immobilie in landschaftlich reizvoller Lage im westlichen Havelland.
Sie ist repräsentativ, familienfreundlich und großzügig ausgestattet.
Für das Haus wurden hochwertige Materialien verwendet, das technische Niveau befindet sich auf dem heutigen Stand.
Die vielfältigen Möglichkeiten der Nutzung der Räume lassen viel Spielraum eigene Wohnträume zu erfüllen und individuell zu gestalten.
Das Erdgeschoß ist für den Tagesrhythmus ideal konzipiert und gebaut.
Das 1. Obergeschoss mit Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer ist die Ruhezone des Hauses. Das Dachgeschoss kann für romantische Stunden, aber auch als Besucherbereich, für sportliche Aktivitäten oder Hobbys jeglicher Art genutzt werden.
Insgesamt wurde das Haus intelligent und versiert aufgeteilt und dabei geschickt und einfühlsam vorgegangen: gelungen ist es, moderne mit klassischer Architektur behutsam und mit Charme zu vereinen.
Auf dem fast parkähnlichen Grundstück können Sie die Sonnenseiten des Lebens zu jeder Jahreszeit genießen.
In einer intakten Umwelt haben Sie jederzeit ein erholsames Leben auf dem Grundstück, da sich die Immobilie an einer Anliegerstraße befindet und von der schönen Landschaft umgeben ist.
Das Grundstück lädt geradezu zum Verweilen ein. Sie finden viele verschiedene Bereiche, so u.a. auch versteckte Ruhezonen. Von außen ist das Grundstück nicht einsehbar.
Zwischen dem repräsentativen und individuellen, villenähnlichen Haus und dem kreativ und sinnorientierten fast wie ein Park angelegten Grundstück herrschen gelungene Proportionen. Historische Elemente wurden liebevoll und mit Sachverstand aufgearbeitet.
Durch das ansprechende und behagliche Wohnambiente hat man den Wunsch sofort einziehen zu wollen.
Ideal für eine Familie oder auch als Alterswohnsitz.

Das Fenster öffnen und tief die frische Waldluft einatmen, den Vögeln lauschen und den Blick über Wiesen und Äcker schweifen lassen. Ihr neues Zuhause im Milower Land macht genau das möglich. Hier wohnen Sie in einer der reizvollsten Gegenden Brandenburgs, umgeben von Wasser, Seen und Wälder – ein Paradies für Naturliebhaber und alle, die sich nach Ruhe und Erholung sehnen. In der Nähe befinden sich zudem vier weitere Seen, die das idyllische Naturumfeld ergänzen.

Das Einfamilienhaus ist ca. 85km von Berlin entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung. Mit nur rund 4.300 Einwohner zählt Milower Land zu den begehrtesten Orten der Region.

Von hier aus können Sie direkt in die Natur eintauchen – die idyllischen Wanderwege und Fahrradstrecken laden zu Abenteuern mit der Familie ein. Und wenn es Sie einmal in die Stadt zieht: dank der kurzen Wege ist ein spontaner Ausflug nach Brandenburg an der Havel oder Rathenow jederzeit möglich. Hier wohnen Sie genau richtig, wenn Sie das Beste aus Natur und Stadtleben suchen. Der Naturliebhaber kann hier in den Wäldern Ruhe finden und auf der Havel mit ihren Nebenarmen paddeln (Kanuverleih, Wasserwanderrastplatz).
Große Teile der Gemeinde befinden sich im Naturpark Westhavelland, der u.a. als Europäisches Vogelschutzgebiet und als Sternenpark ausgewiesen ist.
Rund 38 Prozent der Gemeindefläche sind zudem mit Wäldern bedeckt, darunter die Zollchower Heide und der Großwudicker Forst.

Im Ort finden Sie die Gemeindeverwaltung, eine Schule, Ärzte, eine Kita, Banken, einen Supermarkt, eine Apotheke, Bäcker, Fleischer, Gastronomie, einen Friseur, Physiotherapie, Kfz-Werkstätten, die Jugendherberge „Carl Bolle“, diverse Gewerbetreibende und Dienstleister.

Bis zur Kreisstadt Rathenow fahren Sie ca. 8 min. Hier finden Sie weiterführende Schulen, Kultur, Einkaufsmöglichkeiten, Ämter und Verwaltungen, Dienstleister aller Art und diverse Sportmöglichkeiten. In Premnitz sind Sie in etwa 3 min.

Vom Bahnhof der Kreisstadt aus haben Sie Direktanschluss mit der Bahn nach Berlin, aber auch Verbindungen nach Brandenburg/Havel, Stendal oder Hannover.
Der nächste Bahnhof befindet sich in Premnitz.
Die Buslinien 677, 678 und 679 verkehren im Ort.

Die kreisfreie Stadt Brandenburg/Havel erreichen Sie über die B 102 in nur ca. 20 min.

Gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung liegt ein bedarfs-orientierter Energieausweis vor. Dementsprechend liegt der Primärenergieverbrauch bei 111,2 kWh/(m²a) und der Endenergieverbrauch bei 101,1 kWh/(m²a).

**Die hier angebotene imposante Immobilie ist eine Rarität auf dem Havelländischen Immobilienmarkt, die Sie schnell und problemlos zu einem unschlagbaren Preis-/Leistungsverhältnis erwerben und in die Sie sofort einziehen können.**

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.

Da wir Objektangaben nicht selbständig ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch beim Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.
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

Anschrift
Bahnhofstraße 25
14712 Rathenow

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

Geschäftszeiten: Mo. Mi. Fr. 09.00 - 13.00 Uhr
Di. Do. 09.00 - 12.00 Uhr – 14.00 – 16.00 Uhr

Weitere Termine nach Vereinbarung.

I m m o b i l i e n & H a u s v e r w a l t u n g e n

# T H O M A S R O H R L A C K

R a t h e n o w

I m V e r b a n d E u r o p ä i s c h e r M a k l e r
M i t g l i e d i m G u t a c h t e r a u s s c h u s s d e s L a n d k r e i s e s H a v e l l a n d

## 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.

## §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.