

Exposé

Doppelhaushälfte in Rathenow

Provisionsfrei! unterkellerte Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und Garage



Objekt-Nr. OM-307289

Doppelhaushälfte

Verkauf: **170.000 €**

14712 Rathenow
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	713,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde mit Ziegelmauerwerk um 1900 errichtet und verfügt über eine Veranda, 2 Bäder, eine große Küche (21m²), 5 Zimmer (inkl. Kachelofen (außer Betrieb)) sowie eine Abstellkammer und einen nicht ausgebauten Spitzboden. Das Gebäude ist mit 5 Räumen und einer Räucherammer unterkellert.

Wohnfläche Keller: ca. 55m²

Wohnfläche EG: ca. 87m²

Wohnfläche DG: ca. 52m²

Heizung: Gas-Brennwerttherme

Elektroinstallation Stand ca. 1995 mit kleineren Erneuerungen

Durch die geeignete gute Grundstücksausrichtung (S, SO) und der vorhandenen Dachfläche des Wohngebäudes (sowie Stall und Garage), bieten sich Photovoltaik- und Solarthermenanlagen an. Die Unterbringung der dazu nötigen Anlagen stellt kein Problem dar, da durch die Nebengebäude und dem Keller ausreichend Platz vorhanden ist.

Das Objekt und seine Gebäude haben über die Jahre einige Modernisierungsmaßnahmen mitgemacht, diese sind jedoch nicht eindeutig zeitlich zu zuordnen.

getätigte Modernisierungen: Elektroinstallation, Fenster/Türen, Leitungssysteme, Innenausbau, Badsanierung, Fassadensanierung

Der Keller hat eine messbar und sichtbar erhöhte Wandfeuchtigkeit. Diese führt vermutlich zu aufsteigender Feuchtigkeit. Hier sollten Maßnahmen getroffen werden, um eine weitere Beschädigung der Bausubstanz zu verhindern. Es befinden sich Risse am Wohn- und Nebengebäude. Hier besteht die Möglichkeit der Rissanierung. Die Dächer sind nicht mehr zeitgemäß und weisen einige Fehlstellen und Mängel auf. Hier sind Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Das Objekt hat einen bauzeitlich üblichen Schnitt und Ausbauzustand. Die Immobilie insgesamt befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand und muss kernsaniert werden. Unabhängig davon kann das Objekt sofort bezogen werden.

Zum Grundstück gehört ein Stallgebäude (Nutzfläche 78,51m² auf 2 Etagen verteilt), ein Garagengebäude (Nutzfläche 37,45m²) und 2 Schuppen.

Der Garten liegt in Süd-Ost-Ausrichtung. Der Hof ist gepflastert.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungen ab September möglich nach Rücksprache

keine Makleranfragen erwünscht

Lage

Die Stadt Rathenow liegt ca. 30km nördlich von der Stadt Brandenburg an der Havel entfernt. Sie ist über die Bundesstraßen B 188 und B 102 zu erreichen. Eine Autobahnanschlussstelle befindet sich ebenfalls in der Stadt Brandenburg an der Havel und ist ca. 41km entfernt (A 2) die über die B 102 erreichbar ist. Rathenow befindet sich ca. 65km östlich von Stendal und ca. 80km westlich von Berlin Mitte. Die Stadt Berlin ist über Zug (1h) und Auto (1,5h) gut

erreichbar. Der Flughafen BER ist ca. 113km entfernt. Rathenow verfügt unter anderem über einen Bahnhof, ein Krankenhaus und eine Polizeistation.

Das Objekt befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Rathenow, teilweise am Stadtrand gelegen. Es liegt in einer ruhigen Nebenstraße und ist Teil einer kleinen bis mittleren Wohngegend mit vorwiegend Wohnsiedlungscharakter und einigen Mischgebäuden. Hinsichtlich einer geschäftlichen Nutzung ist die Lage bedingt geeignet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	383,53 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Frontansicht

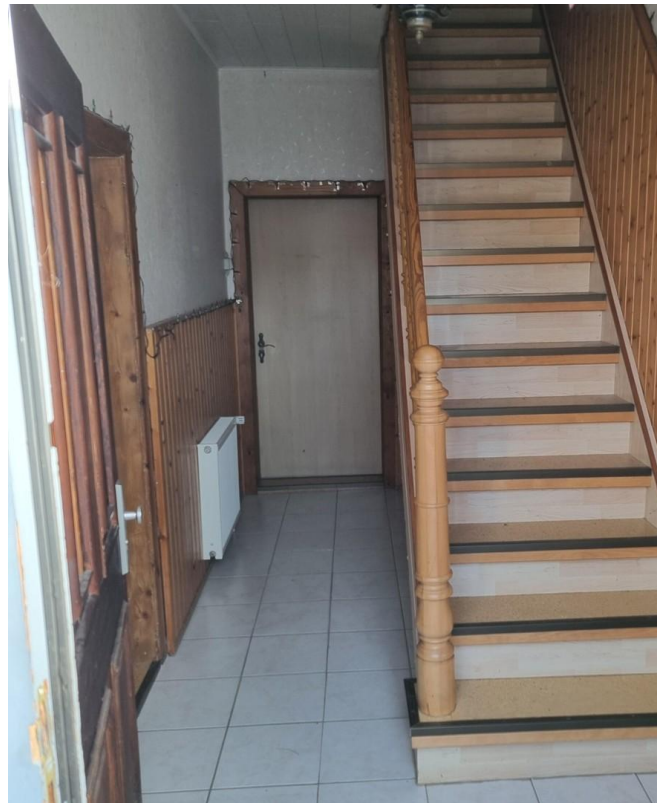
Exposé - Galerie



Rückansicht I



Rückansicht II



Flur EG I

Exposé - Galerie



Flur EG II



Schlafzimmer EG I

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG II



Küche EG I

Exposé - Galerie



Küche EG II



Küche EG III

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG I



Wohnzimmer EG II

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG III



Wohnzimmer EG IV

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG V



Bad EG I

Exposé - Galerie



Bad EG II



Bad EG III

Exposé - Galerie



Bad EG IV



Flur DG I

Exposé - Galerie



Flur DG II



Flur DG III

Exposé - Galerie



Flur DG IV



Kinderzimmer 1 DG I

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 DG II



Kinderzimmer 1 DG III

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 DG I



Kinderzimmer 2 DG II

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 DG III



Kinderzimmer 2 DG IV

Exposé - Galerie



Bad DG I



Bad DG II

Exposé - Galerie



Bad DG III



Gästezimmer DG I

Exposé - Galerie



Gästezimmer DG II



Kammer DG I

Exposé - Galerie



Kammer DG II



Hof

Exposé - Galerie



Garage



Garten im Sommer I

Exposé - Galerie



Garten im Sommer II



Garten im Winter I

Exposé - Galerie



Garten im Winter II

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Registrierungsnummer ² EG-2024-00465056
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen **99,78** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
383,53 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
387,35 kWh/(m²a)

A+ | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H**

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

383,53

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **383,53 kWh/(m²a)**
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien^{3,4} für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 50%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 des GEG

Erfüllung der 50%-EE-Regel durch nachstehende Erzeugungsanlagen nach § 71 Absatz 1, 2, 4 und in Verbindung mit § 71a bis h GEG⁵:

- Heizungsanlagen (Wärmepumpe) (§ 71a)
- Wärmepumpe (§ 71b)
- Stromerzeugung (§ 71c)
- Solarthermische Anlage (§ 71d)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71e)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71f)
- Solarthermische-Hybridheizung (§ 71g)
- Geothermie, elektrische Wärmeverarbeitung (§ 71 Absatz 2)

Erfüllung der 50%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Sinne des § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie ⁶	Wärmeleistung der Anlage	Anteil EE an der Gesamtenergie
Summe ⁷		

Nutzung bei Anlagen, für die die 50%-EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie ⁶	Anteil EE an der Gesamtenergie
Summe ⁷	

weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴

A+ | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H**

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

7

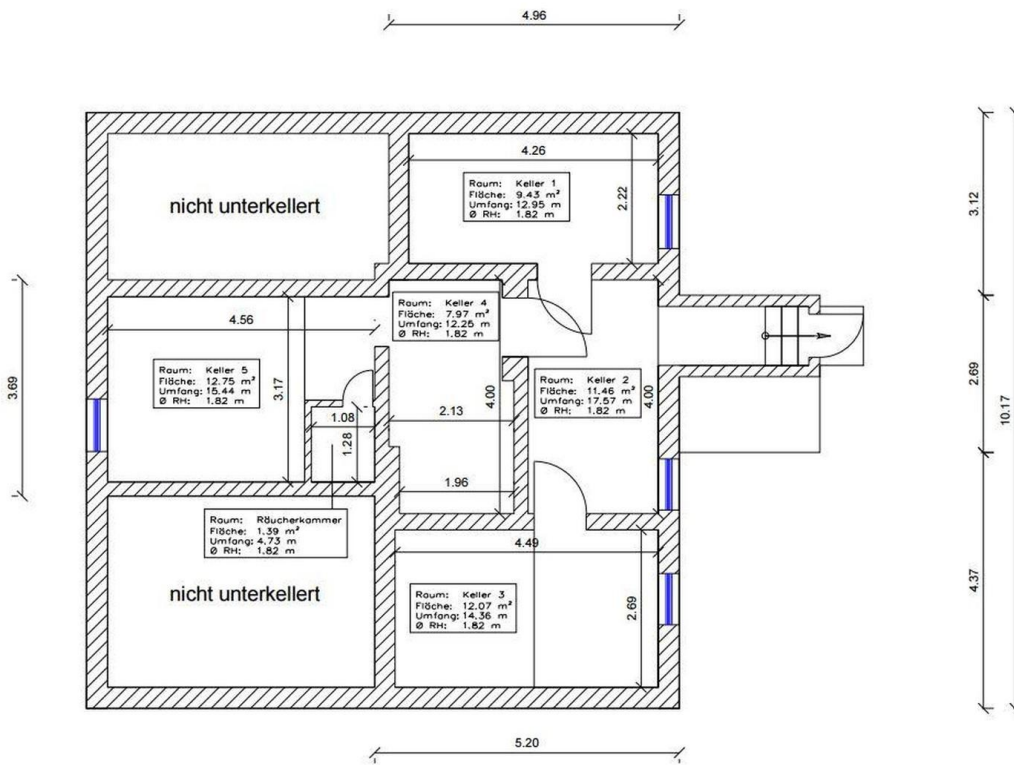
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

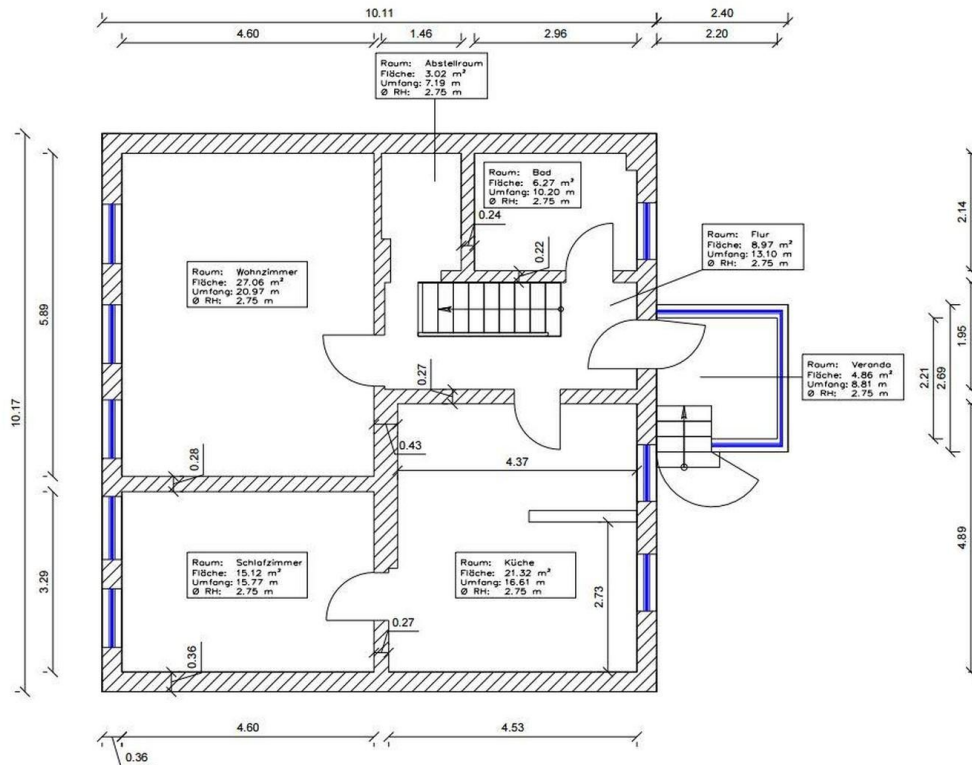
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau einer Gebäudeanlage im Fall des § 69 Abs. 2 GEG
³ Mehrfachnutzung möglich
⁴ EE in Kombination, § 71f GEG
⁵ Art der Erzeugungsanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen
⁷ Summe einzelstaatlich gegenüberbare nationale Erträge in der Anlage
⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Wärmebereitstellung in einem Gebäude errichtet oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregel unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelakt
⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss

