

# Exposé

## Wohnen in Genthin

**978 qm baugenehmigte Wohnfläche 15 WE barrierefrei;  
Rendite 6 % für Pavillon**



Objekt-Nr. OM-298444

### Wohnen

Verkauf: **222.222 €**

Telefon: 0172 2004849

Fichtestraße 34  
39307 Genthin  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Grundstücksfläche

2.220,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Investitionsgelegenheit: Fast so viel Zuschuss wie der Kaufpreis!

Das 2.220 qm große eingefriedete und rundum begrünte und eingewachsene Grundstück bietet: Lage, Lage, Lage. Und zwei rechtskräftige Baugenehmigungen mit Statiken und allem "Pipapo" (Digitalaufmaß DWG, Visualisierungen, EnEV-Nachweis, Architektenschätzung DIN 276 ...)

Der entkernte Rohbau des achteckigen Pavillons muss lediglich noch ausgebaut werden. Wasser und Strom sind aktiv, sodass sofort losgebaut werden kann. M. E. eignet sich das Objekt ideal z. B. für Bauunternehmer, Handwerker, förderoptimierten Ausbau, Vermietung und Bestandshaltung oder als dosiertes (Sich-) Allmählich-Fertig-Machen.

Baugenehmigung für fünf barrierefreie Wohneinheiten mit insgesamt ca. 360 qm Wohnfläche ("nie wieder ausziehen", Generationenwohnen). Nettomietrendite für den Pavillon über 6% noch ohne Mieterstrommodell Photovoltaik.

Förderungen (KfW 40 EE) bis hin zur Investitionsbank Sachsen-Anhalt können münden in bis zu 214.000 € Tilgungszuschuss ("geschenktes Geld"); Programme 261 und 458.

Stehen bleibt für die neue Gebäudehülle modernster Dämmung nur das Ständerwerk aus Leimschichtholzbindern; Photovoltaik mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung

- Für Wasser-/Wasserwärmepumpe („Grundwasserpumpe“) von Unterer Wasserbehörde zu Antrag ermuntert (Grundstück wohl geeignet)
- Förderkulissen pro Wohneinheit (Gesamtgrundstück 15; davon fünf Sanierung, alle 15 barrierefrei, im Neubau Aufzug)
- Pavillondurchmesser ca. 23,20 Meter; gesamt 389,5 qm Bruttogrundfläche
- Ebenerdiger Zugang, nach bituminöser Abdeckung und höherem Fußbodenaufbau schwellenlose Terrassengestaltung
- Eignung für Photovoltaik wegen geringer Dachneigung, Dachaufbau mit erstelltem EnEV-Nachweis, so dass innen die Ästhetik hoher Sichtbalken-/holzdecken erhalten bleiben kann
- Versorgung Strom, Wasser und Abwasser anliegend und aktiv bis in den künftigen Hausanschlussraum mit bereits vorhandener Dachdurchführung Edelstahl (von Photovoltaikmodulen zu den Wechselrichtern etc.)
- Für Abwasserentsorgung jeweils hinreichend Abflüsse in der Bodenplatte; Gefälle ausreichend von Gebäudemitte bis außen auch bei nur geringer Höhe der Fußbodenheizung
- Hell und luftig
- Bodenplatte aktuell „20 cm Stahlbeton mit unterseitig 60 mm Wärmedämmung, 50 mm Magerbeton und Kiesbett“; keine Unterkellerung, Gesamtstärke danach 31 cm
- in der Mitte Deckenhöhe bis zu ca. 5,27 m, bis zum Sparren ca. 4,62 m
- Kinder-/Gästeschlafgelegenheiten, Arbeitszimmer/„Studio“ auf „Galerietagen“ Richtung Gebäudemitte denkbar als sogenannte „Nutzereinbauten“
- sehr stabile Säulenkonstruktion aus Brettschichtholzbindern (heute vor allem für Schwimmhallenbau u. ä. verwendet), trotz langen Leerstands keinerlei Schädlingsbefall oder Fäulnis zu erkennen
- bauaufsichtlich geprüfte Statik, die wegen der Tragkonstruktion außen völlig freies Stellen von Zwischenwänden innen gestattet ("Sie können Grundrisse ändern")
- Dach dicht mit Gesamtstärke 18 cm unterhalb der Bitumendeckschicht („50 mm Profilholzschalung mit einer Wärmedämmschicht von 80 mm, Konterlattung und einer weiteren Profilholzschalung von 50 mm mit der äußeren Dachhaut“)

- Sechs nutzbare Zwangsentlüftungen auf das Dach
- Außenfassade Alu/Glas-Elemente jeweils 125 cm breit komplett zu ersetzen, jedoch für Carports u. ä. wiederverwendbar (siehe Baugenehmigung, Elemente horizontal gestellt in Balkenkonstruktion, "Nachhaltigkeit"); Aluminiumrahmenkonstruktion lediglich mit Sechskantschrauben auf Holzunterbau befestigt

## Sonstiges

Unbelastet direkt vom privaten Eigentümer

Details, die Banken ohnehin verlangen, liegen in Kürze im üppigen D a t e n r a u m :  
c.web.de/ ä t t 762253895392035137/pMb64WyZQjKwlj5ipTdhrA. Vorübergehend maile ich Ihnen Gewünschtes.

Preislicher Spielraum, wenn Sie mich in Ihre Bebauung (nur) wirtschaftlich zu 50% mit einbinden (bewährte Konstruktion gemeinsamer Geschäftsführung) oder mir das Geschosswohnungsbau(teil)grundstück für den Neubau zur eigenen Bebauung belassen

## Lage

- Nur ca. 600 Meter vom Bahnhof Genthin (DB-Strecke Magdeburg – Potsdam – Berlin); Potsdam Hbf 44 min, B-Charlottenburg 60 min, B Hbf 70 min; die Bahn ist jedoch nicht zu hören
- Ca. 200 Meter vom Lebensmittelmarkt „NP/Niedrigpreis“, 700 Meter vom „Netto“
- Bushaltestelle „Schule Süd“ ca. 50 Meter vor der Tür
- Friseur 100 Meter
- Apotheke und Arzt 650 bis 1.000 Meter
- Zwei Kindergärten ampelfrei mit max. zwei Wohnstraßenquerungen zu erreichen
  - integrativer Kindergarten „Rasselbande“ Pappelweg 1 ca. 550 Meter
  - Integrativer Kindergarten „Im Zwergenland“ Uhlandstraße 11 ca. 700 Meter
- Großer Spielplatz ca. 200 Meter
- Grundschule L. Uhland, Guerickestraße 11, ca. 500 Meter
- Bismarck-Gymnasium Große Schulstraße 5 zu Fuß oder mit Rad über Bahnüberführung ca. 1.500 Meter, mit Pkw via Karower Straße 3.000 Meter
- Sekundarschule „Am Baumschulenweg“ direkt gegenüber; 243 Schüler/-innen
- Kein nennenswerter Verkehrslärm; Lkws > 10 m im Baumschulenweg verboten
- Ruhige Wohnumgebung ohne störende Gewerbe, lokalklimatisch begünstigt durch Siedlungsabschirmung zu Westwinden
- Zum Markt Genthin (Innenstadt) via Bahnhofunterführung ca. 1.000 Meter
- Schwimmhalle Berliner Chaussee ca. 2.000 Meter

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Visualisierung Pavillon Süd



Visualisierung MFH 10 WE

# Exposé - Galerie



Visualisierung von Norden



Sekundarschule

# Exposé - Galerie



Parkplatz zur Fichtestraße



Parkplatzfläche

# Exposé - Galerie



Schrägblick



Esche (?) Süd

# Exposé - Galerie



Blick von Südwest



Südseite Pavillon

# Exposé - Galerie



Ostseite Pavillon



Ecke Baumschulenweg

# Exposé - Galerie



Holzständerbau innen



Pavillon von Nordwest

# Exposé - Galerie



Gesamtblick



Grundstück Ostseite

# Exposé - Galerie



Terrassenblick Süd



Einfriedung und Grün



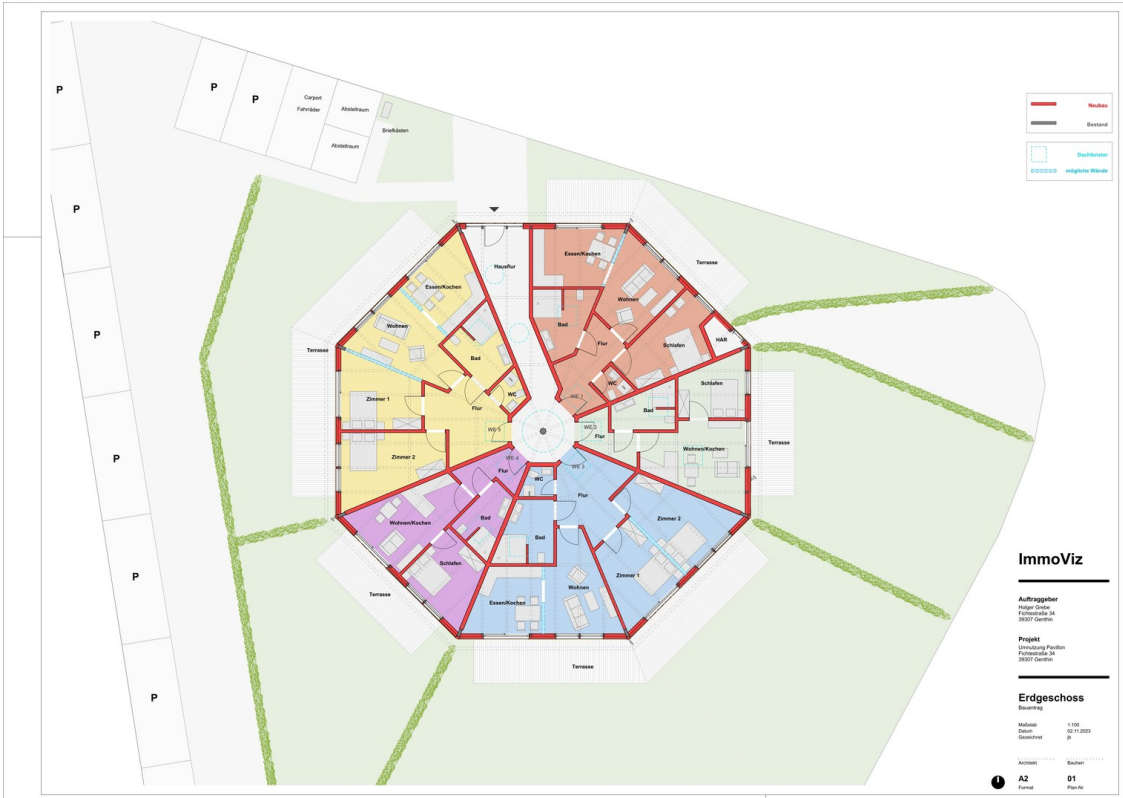
Pavillon-Rohbau Süd

# Exposé - Galerie



Esche Richtung Schule

# Exposé - Grundrisse



Pavillon Grundrisse