Genthin OT Paplitz

Architektur. Licht. Lebensqualität.

Objektnummer: 26165032



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 1731 m²

Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

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

Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26165032
Wohnfläche	ca. 94 m²
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	2023

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	28.07.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

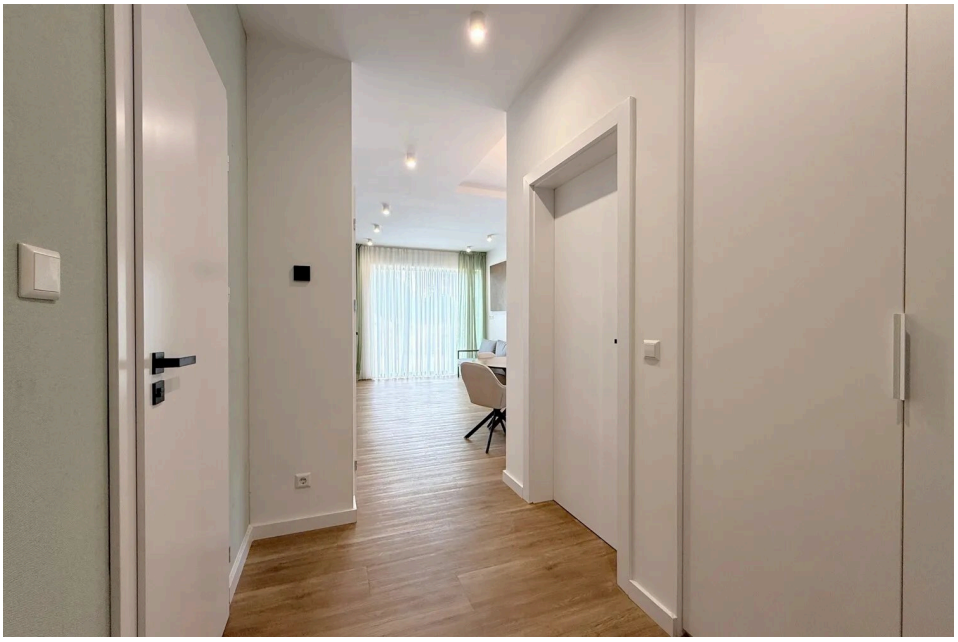
Die Immobilie

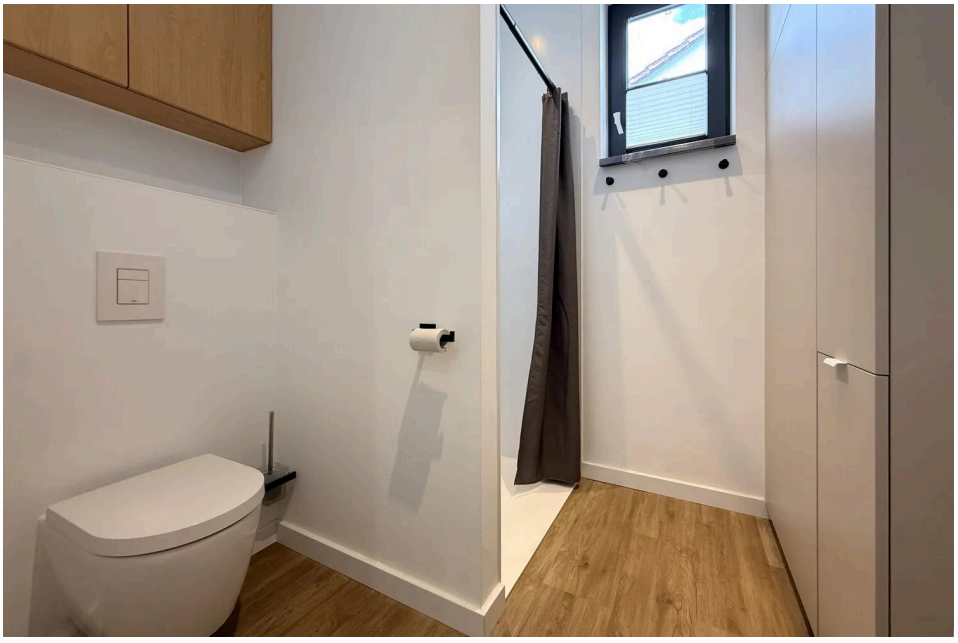




Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie

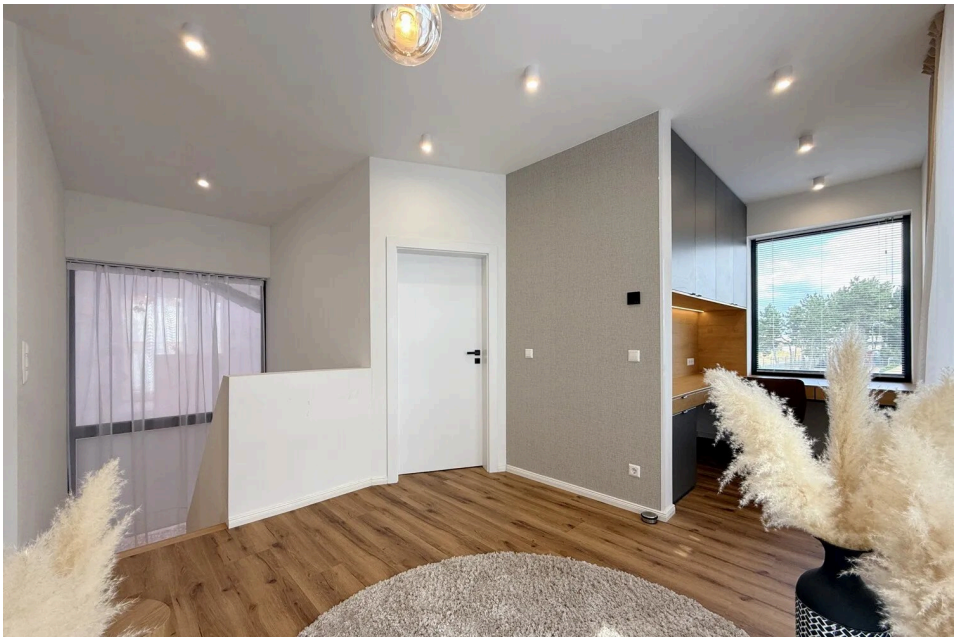




Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

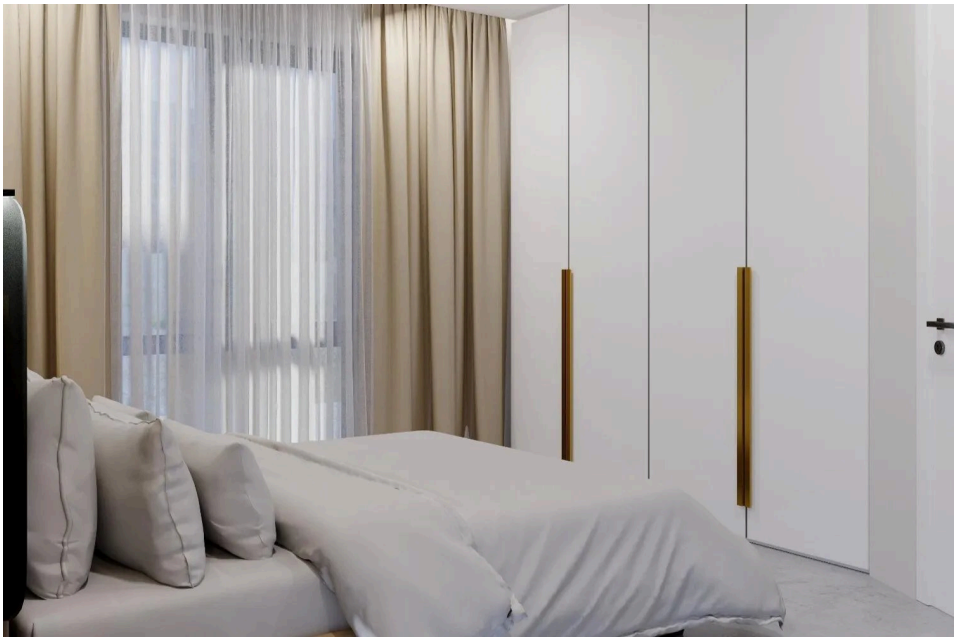
Die Immobilie





Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

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: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Ein erster Eindruck

Licht, Raum und klare Architektur prägen dieses außergewöhnliche Zuhause. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus von Goldhagen Architektur verbindet modernes Design mit einem besonderen Wohngefühl. Die 2023 in Holzrahmenbauweise errichtete Stadtvilla im Bauhausstil präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und ist sofort bezugsfertig. Die Holzrahmenbauweise überzeugt durch hohe Energieeffizienz, ein angenehmes Wohnklima und nachhaltiges Bauen. Auf ca. 94 m² Wohnfläche verteilen sich 4,5 Zimmer mit Deckenhöhen von über 2,70 m. Große Fensterflächen sorgen für ein offenes und luftiges Raumgefühl. Das Haus wurde als Nichtraucherhaushalt genutzt, ist sofort bezugsfertig und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und Gestaltung bis ins Detail.

Schon der überdachte und beleuchtete Hauseingang setzt einen stilvollen Akzent. Ein verspiegeltes Fenster schützt die Privatsphäre. Der Briefkasten ist fest integriert und eine Ring-Videoklingel mit Nachtsicht sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Inneren treffen klare Linien auf ein durchdachtes Lichtkonzept. Die Einrichtung und zahlreiche maßangefertigte Einbaumöbel wurden von einer Innenarchitektin geplant. Deckenhohe Schränke bieten viel Stauraum und fügen sich harmonisch in die Räume ein. Ein zeitloser Vinylboden zieht sich durch das gesamte Haus.

Die Diele mit Garderobe führt in das helle Gästezimmer und ein Tageslichtbad. Dieses verfügt über eine bodengleiche Dusche und einen Einbauschrank für die Waschmaschine. Mittelpunkt des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohnbereich. Bodentiefe Panorama-Fenster und die hohen Decken schaffen ein außergewöhnliches Gefühl von Weite. Die offene Küche wird zum Teil des Wohnraums. Sie bietet eine Kochtheke und hochwertige Einbaugeräte. Dazu gehören ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug und eine fest verbaute Bosch-Kaffeemaschine CTL7181B0 mit Mühle und Milchaufschäumung für unterschiedlichste Kaffeespezialitäten – vom Espresso bis zum Latte Macchiato. Unter der Treppe befindet sich zusätzlicher Stauraum.

Die geschlossene, astfreie Echtholztreppe mit Setzstufen führt ins Obergeschoss. Indirekte Beleuchtung und ein etagenübergreifendes verspiegeltes Fenster machen bereits den Treppenaufgang zu einem besonderen Gestaltungselement. Im Obergeschoss öffnet sich ein Flur mit Galeriecharakter. Der angrenzende Arbeitsbereich verfügt über einen fest eingebauten Schreibtisch und Schränke mit direkter und indirekter Beleuchtung. Der ursprünglich geplante Luftraum zum Wohnbereich wurde nachträglich geschlossen. Dadurch entstand zusätzliche Wohnfläche. Bei Bedarf kann die ursprüngliche Galerie und der damit verbundene Luftraum wiederhergestellt werden.

Das Schlafzimmer bietet durch sein bodentiefes Fenster einen herrlichen Blick in den Garten. Eine abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung schafft eine angenehme Atmosphäre. Ein helles Kinderzimmer sowie das Vollbad mit großem blickdichten Fenster, Badewanne und Walk-in-Dusche ergänzen das Obergeschoss. Ein weiteres Highlight ist die Dachterrasse mit Pergola und schwarzem Glasgeländer. Der Bodenbelag kann noch nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Auch technisch überzeugt die Stadtvilla auf ganzer Linie. Dreifach verglaste und teilweise verspiegelte Fenster sorgen für Komfort und Privatsphäre. Sichtschutzfolien, Plissees sowie Insektenschutz sind an den Fenstern angebracht. Eine Fußbodenheizung mit digitalen Raumthermostaten in allen Räumen ermöglicht eine komfortable und individuelle Temperaturregelung. Vollwärmeschutz und eine umfassende Dämmung unterstützen den niedrigen Energiebedarf. Beheizt wird das Haus über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Samsung. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den erstklassigen Gebäudestandard. Balkonkraftwerke ergänzen das Energiekonzept und tragen zur Reduzierung der laufenden Stromkosten bei. Auch ein Telekom-Glasfaseranschluss für schnelles Internet und das Arbeiten im Homeoffice ist vorhanden.

Der Außenbereich setzt die klare Gestaltung des Hauses fort. Eine große Terrasse schafft zusätzlichen Raum im Freien. Hinzu kommen Außenbeleuchtung, ein separater Abstellraum mit ca. 7 m² Nutzfläche und ein pflegeleichter Vorgarten mit Fliederstrauch. Ein überdachter PKW-Stellplatz, ein Doppelflügeltor sowie gepflasterte Wege und die Auffahrt sind bereits angelegt. Zur Straße ist das Grundstück blickdicht gestaltet und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre.

Auf ca. 1.731 m² Grundstücksfläche bleibt dennoch viel Raum für eigene Ideen. Das Grundstück ist von zwei Seiten befahrbar. Garten, Tierhaltung, Pool, Sportbereich, Werkstatt oder weitere Anbauten bieten vielfältige Möglichkeiten im Rahmen der Zulässigkeit. Ein Leerrohr für spätere Erweiterungen wurde bereits vorbereitet. Eine Gardena-Schlauchtrommel mit 20 m Gartenschlauch erleichtert die Gartenpflege. Der Süßkirschenbaum rundet das weitläufige Grundstück ab.

Ein modernes Zuhause für Menschen, die Architektur lieben und Wert auf Licht, Ruhe, Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl legen.

Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Ausstattung und Details

- Architektenhaus von Goldhagen Architektur
- Stadtvilla im Bauhausstil
- Baujahr 2023
- Holzrahmenbauweise - Energieeffizient & Nachhaltig
- neuwertiger Zustand
- sofort bezugsfertig
- ca. 94 m² Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Deckenhöhe über 2,70 m
- Nichtraucherhaushalt
- Panorama-Fenster
- überdachter und beleuchteter Hauseingang
- verspiegeltes Fenster an der Hauseingangstür
- fest verbauter Briefkasten
- Video-Klingel (Ring) mit Nachtsicht
- moderne Raumaufteilung
- traumhaftes Lichtkonzept
- Inneneinrichtung und Einbaumöbel von einer Innenarchitektin
- deckenhohe Möblierung mit mit maximalem Stauraum
- zeitloser Vinylboden im ganzen Haus
- Diele mit Garderobe
- Badezimmer mit Fenster, bodentiefer Dusche und Einbauschrank für eine Waschmaschine
- helles Gästezimmer
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- bodentiefe Fenster
- offene Küche
- hochwertige Einbauküche mit Kochtheke
- Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- fest verbaute Kaffeemaschine (Bosch CTL7181B0) mit integrierter Mühle und Milchschäumung
- hochwertige Küchengeräte
- praktischer Abstellraum unter der Treppe
- geschlossene, astfreie Echtholztreppe mit Setzstufen
- indirekte Beleuchtung entlang der Treppe
- etagenübergreifendes Fenster mit Verspiegelung
- Flur mit Galeriecharakter im Obergeschoss
- Luftraum zwischen Wohnbereich im EG und Flur im OG nachträglich verschlossen (kann bei Bedarf wieder geöffnet werden)
- offener Arbeitsbereich mit fest verbauten Schränken und Schreibtisch

- Dachterrasse mit Pergola
- Terrassengeländer aus schwarzem Glas
- Bodenbelag der Dachterrasse kann vom Käufer nach Wunsch gestaltet werden
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und traumhafter Aussicht in den Garten
- abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung im Schlafzimmer
- Vollbad mit Badewanne und Walk-In-Dusche
- helles Kinderzimmer
- dreifach verglaste Fenster, teilweise verspiegelt
- Sichtschutzfolien und Plissees
- Insektenschutz an allen Fenstern
- Vollwärmeschutz
- Dämmung an Wänden, oberste Geschossdecke und Bodenplatte
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- digitale Raumthermostate
- Samsung Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- Balkonkraftwerke
- Energieeffizienzklasse A+
- Flachdach ohne Dachschrägen
- extensive Dachbegrünung möglich
- PV-Anlage mit idealem Neigungswinkel möglich
- Telekom-Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- moderne Stilelemente im Innen- und Außenbereich
- große Terrasse
- separater Abstellraum
- pflegeleichter, moderner Vorgarten mit Fliederstrauch
- Außenbeleuchtung
- überdachter PKW-Stellplatz
- Doppelflügeltor
- gepflasterte Auffahrt und Wege
- blickdichte Grundstücksgrenze zur Straßenseite für maximale Privatsphäre
- ca. 1.731 m² Grundstück
- flexible Gardena-Schlauchtrommel mit 20m Gartenschlauch
- Grundstück von zwei Seiten befahrbar
- Tierhaltung, Anbauten, Sport, Pool, Werkstatt, etc. möglich
- großer Garten mit Potenzial
- Leerrohr zur Erweiterung der Grundstücksgestaltung vorbereitet
- Süßkirschenbaum im Garten
- ruhige Lage mit Dorfcharakter
- familienfreundliche Nachbarschaft

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Alles zum Standort

Genthin, im westen von Sachsen Anhalt, verbindet eine traditionsreiche Geschichte mit reizvoller Landschaft. Die Stadt blickt auf eine jahrhundertelange Entwicklung zurück und wurde insbesondere durch Handel, Handwerk und später die Industrialisierung geprägt. Heute bestimmen historische Bausubstanz, gewachsene Wohngebiete und die Nähe zum Elbe-Havel-Kanal das Stadtbild. Rund um Genthin erstreckt sich eine abwechslungsreiche Landschaft aus Wäldern, Feldern, Wiesen und zahlreichen Wasserläufen. Rad- und Wanderwege sowie die weite Natur des Jerichower Landes schaffen vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Der beschauliche Ortsteil Paplitz wird bis heute durch seinen dörflichen Charakter geprägt. Historische Gebäude und großzügige Grundstücke sind von traumhaften Felder, Wäldern, und Wiesen umgeben. Radwege beginnen vor der Tür, der Spielplatz ist gegenüber vom Haus, der Sportplatz ist fußläufig erreichbar und Veranstaltungen wie Osterfeuer und Dorffeste machen den Ort besonders attraktiv für Familien. Durch die direkte Lage an der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Brandenburg profitieren die Bewohner von den Vorzügen beider Bundesländer und einer hervorragenden Erreichbarkeit. Die Nähe zum weitläufigen Naturschutzgebiet Fiener Bruch, das für seine einzigartige Flora und Fauna bekannt ist, sowie zum Elbe-Havel-Kanal macht Paplitz zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber, Radfahrer und Erholungssuchende. Abseits des städtischen Trubels verbindet der Ort Ruhe und hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im benachbarten Tucheim, im nahegelegenen Ziesar sowie im gut erreichbaren Genthin. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung, Gastronomie und zahlreiche Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Besonders für Pendler ist die Lage attraktiv: Über die nahegelegene Autobahnanschlussstelle Ziesar besteht eine direkte Anbindung an die A2 mit schnellen Verbindungen nach Brandenburg an der Havel, Potsdam, Berlin und Magdeburg. Ergänzt durch die Bahnhöfe in Genthin und Wusterwitz sowie ein gut ausgebautes Straßen- und Radwegenetz verbindet der Standort ländliche Ruhe mit hervorragender Erreichbarkeit.

ca. 10 Min Fahrzeit bis Ziesar (Autobahnauffahrt A2)
ca. 25 Min Fahrzeit bis Burg (bei Magdeburg)
ca. 30 Min Fahrzeit bis Brandenburg an der Havel
ca. 40 Min Fahrzeit bis Magdeburg
ca. 50 - 60 Min Fahrzeit bis Potsdam & Berlin

Objektnummer: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Sonstige Angaben

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.

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: 26165032 - 39307 Genthin OT Paplitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com