

Brandenburg an der Havel

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten

Objektnummer: 24165067



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 259 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24165067	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1996		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	76.71 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Reiheneckhaus bietet eine praktische Raumaufteilung in einem attraktiven Wohngebiet. Die Immobilie wurde 1996 erbaut und erstreckt sich über ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer. Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die erste Wohneinheit im Erdgeschoss hat eine Größe von ca. 43 m<sup>2</sup> und verfügt über zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die kleine Einbauküche bietet trotz Ihrer Größe alle Annehmlichkeiten und funktionsfähige Geräte. Bodentiefe Fenster füllen das Wohnzimmer mit natürlichem Licht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit insgesamt drei Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>. Eine offene Küche mit Blick in das großzügige Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung. Der angrenzende Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, um den Bedürfnissen aller Hausbewohner gerecht zu werden. Zwei helle Schlafzimmer unter dem Dach des Hauses komplettieren die Immobilie. Das im Jahr 2018 modernisierte Heizsystem mit einer Gas-Brennwerttherme sorgt für wohlige Wärme im gesamten Gebäude. Die Immobilie ist mit manuellen Rollläden ausgestattet, die für zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit sorgen. Der Außenbereich des Hauses ist ebenso ansprechend gestaltet wie der Innenbereich. Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt 259 m<sup>2</sup>. Der Garten ist überschaubar und pflegeleicht. Die gepflasterte Terrasse bietet einen Blick in den Garten und den Vorgarten. Eine Markise bietet Schutz vor Sonne und ermöglicht entspannte Stunden im Freien. Umgeben von einer blickdichten Hecke genießen Sie hier Privatsphäre und Ruhe. Das Doppelcarport hat Platz für zwei Fahrzeuge und der angrenzende Geräteschuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangebote. Die gut durchdachte Raumaufteilung und die Ausstattung des Hauses machen es zu einem attraktiven Angebot für Familien und Paare, die ein neues Zuhause suchen. Dank laufender Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand und erfüllt zeitgemäße Wohnansprüche.

Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ausstattung und Details

- Reiheneckhaus
- Baujahr 1996
- 2 separate Wohneinheiten
- ca. 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 259 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- WE1: 2-Zimmer
- WE2: 3-Zimmer
- helle Räume
- bodentiefe Fenster
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne im DG
- Badezimmer mit Dusche im EG
- offene Küche im OG
- platzsparende Einbauküche im EG
- manuelle Rollläden
- Gas-Brennwerttherme aus 2018
- Balkon im Obergeschoss
- gepflegter Vorgarten
- gepflasterte Terrasse
- Markise
- blickdichte Hecke
- Doppelcarpot
- Geräteschuppen
- pflegeleichter Garten
- familienfreundliches Wohngebiet

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.



**Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Alles zum Standort

Die 1000-jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 72.500 Einwohnern die älteste, aber auch drittgrößte kreisfreie Stadt des Landes Brandenburg. Die Atemberaubende Altstadt, die Neustadt sowie die Dominsel mit Ihren imposanten Kirchen und Bauwerken zeugen von der historischen Geschichte. Insgesamt ist Brandenburg in 8 Stadtteile und 8 Ortsteile unterteilt. Wunderschöne Altbauten, Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für Ihre Bewohner sehr attraktiv. Sowohl als anziehende Wohngegend als auch ein Ziel des aufblühenden Tourismus erfreut sich Brandenburg an der Havel zunehmender Beliebtheit. Das Wohngebiet „Eigene Scholle“ befindet sich am Rande der Neustadt von Brandenburg an der Havel. Durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und Vereinsaktivitäten gehört die „Scholle“ zu den beliebtesten Wohngebieten. Mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Das familienfreundliche Brandenburg bietet eine sehr angenehme sowie hohe Lebensqualität. Neben einer sehr gut funktionierenden Infrastruktur mit zahlreichen Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten finden Sie gleichzeitig ein reiches Kunst- und Kulturangebot. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie den öffentlichen Fernverkehr. Verkehr: PKW: ca. 40 Min. bis Potsdam ca. 45 Min. bis Berlin ca. 60 Min. bis Magdeburg Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof: ca. 20 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof ca. 25 Min bis Berlin Wannsee ca. 45 Min. bis Berlin Hauptbahnhof ca. 50 Min bis Magdeburg Hauptbahnhof Schulen in Brandenburg an der Havel: 61 Kitas in Brandenburg an der Havel 12 Grundschulen in Brandenburg an der Havel 4 Oberschulen in Brandenburg an der Havel 3 Gymnasien in Brandenburg an der Havel 2 Oberstufenzentren in Brandenburg an der Havel 2 Hochschulen in Brandenburg an der Havel (Medizinische und Technische Hochschule Brandenburg an der Havel) Einkaufen: Es befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Bäcker & Restaurants: Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in fußläufiger Entfernung. Sonstiges: Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle in direkter Umgebung.

Objektnummer: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 76.71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24165067 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg an der Havel

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)