

Brandenburg an der Havel

# Energieeffizientes Einfamilienhaus mit PV-Anlage und Luft- / Wasser-Wärmepumpe

Objektnummer: 25165001



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

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 386 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25165001 - 14770 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: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25165001
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2013

Kaufpreis	389.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	37.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.01.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



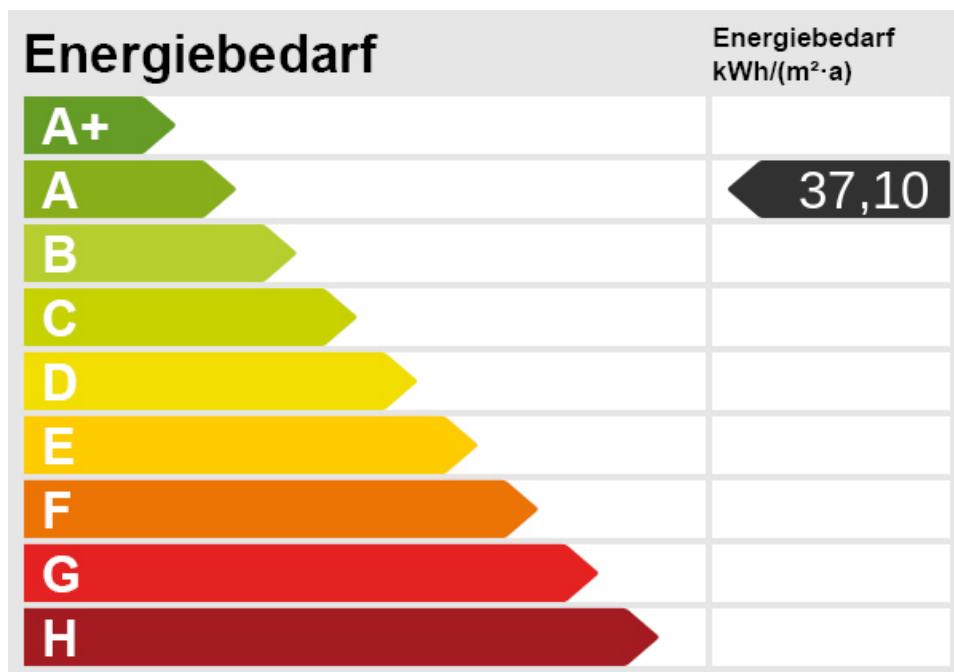
Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 2013 auf einem ca. 386 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> ideale Bedingungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Zu den fünf Zimmern des Hauses gehört ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, welches dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist. Die angrenzende Terrasse ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet und ermöglicht einen angenehmen Aufenthalt im Freien. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet viel Stauraum sowie moderne Elektrogeräte. Darunter auch ein fest verbauter Toaster nebst Alleschneider, versteckt in einem Schubfach. Das Haus umfasst insgesamt zwei Badezimmer. Ein vollausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Der Hauswirtschaftsraum bietet einen praktischen Waschmaschinenanschluss und zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ist separat steuerbar. In den drei Schlafräumen wurde zudem eine Klimaanlage installiert, um auch an wärmeren Tagen ein angenehmes Raumklima zu gewährleisten. Elektrische Rollläden, Insektenschutz an ausgewählten Fenstern sowie LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen erhöhen den Wohnkomfort und bieten eine zeitgemäße technische Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die zuletzt 2023 modernisierte Heiztechnik. Eine neue Luft- / Wasser-Wärmepumpe verbessert die Energieeffizienz erheblich. Ergänzt wird das System durch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 6,6 kWp, die zur Stromversorgung des Hauses beiträgt. Dank dieser Kombination erfüllt das Haus die Anforderungen der Energieeffizienzklasse A. Die gepflasterte Auffahrt mit dem angrenzenden Carport schafft ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge und Fahrräder. Der pflegeleichte Garten profitiert von einer Südausrichtung mit viel Sonne. Eine große Thuja-Hecke und blickdichte Einfriedungen bieten ein hohes Maß an Privatsphäre. Der Geräteschuppen, ein ehemaliger Container, schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Das familienfreundliche Wohngebiet bietet eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Dieses Einfamilienhaus kombiniert moderne Technik mit einer funktionalen Raumaufteilung und einer energieeffizienten Ausstattung.



Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr 2013
- 5 Zimmer
- ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- helle Räume
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- 3x Klimaanlage in den Schlafräumen
- elektrische Rollläden
- LAN-Anschlüsse in allen Räumen
- hochwertige Einbauküche
- PV- Anlage (6,6 KW/p)
- Luft- / Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Enthärtungsanlage für Wasser
- Insektenschutz
- gepflasterte Auffahrt
- Terrasse
- elektrischer Markise
- pflegeleichter Garten
- familienfreundliches Wohngebiet
- Energieeffizienzklasse A

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: 25165001 - 14770 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. 74.000 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. Brandenburg ist 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 Objekt befindet sich im Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt unweit der historischen Altstadt. Die Altstadt ist ein weitumfassendes Gebiet und reicht vom Stadtzentrum, am Fuße des Mareinberges vorbei, bis hin zum Breitlingsee. Der wunderbare Altbaubestand in diesem Stadtteil erinnert noch heute an die 1000 Jährige Geschichte der Stadt. 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. 50 Min bis Magdeburg Regionalbahn ab Brandenburg HBF: ca. 20 Min. bis Potsdam HBF ca. 45 Min. bis Berlin HBF ca. 50 Min bis Magdeburg HBF 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: Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar. Bäcker & Restaurants: Sowohl der Altstadt als auch in der Neustadt gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Bäckereien. Die naheliegendsten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar. Sonstiges: Das Städtische Klinikum Brandenburg und die Polizeidienststelle sind nicht weit entfernt.

Objektnummer: 25165001 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 37.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25165001 - 14770 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)