

Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

# Einfamilienhaus im Bungalowstil am Stadtrand

Objektnummer: 24165037

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 553 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

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

Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24165037
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	190.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	234.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

## Die Immobilie



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



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



Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreuz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

## Ein erster Eindruck

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine kleine Familie. Das Haus verfügt über 3,5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein großes Wohnzimmer mit separatem Essbereich. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer ebenerdigen Dusche. Der ausgebauter Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbyräume, Waschküche und Werkstatt. Große Fenster sorgen für helle Räume, während Rollläden Privatsphäre und Schutz vor Sonne bieten. Die Öl-Zentralheizung wurde 1991 installiert und die Fenster wurden im Jahr 2000 erneuert. Zum Haus gehört eine Garage und ein Carport für sichere Parkmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst eine Größe von ca. 553 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus bietet eine Pachtfläche von ca. 258 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ein gepflegter Garten mit befestigten Wegen und großen Freiflächen lädt zum Entspannen und Spielen im Freien ein. Die große Terrasse mit Südausrichtung bietet Platz genügend für gemütliche Abende. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist zwar einfach, bietet jedoch viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und Renovierungsarbeiten. Die Lage am Stadtrand ermöglicht eine ruhige und dennoch zentrale Wohnsituation, ideal für Familien oder Paare, die nach einem eigenen Zuhause suchen. Durch die Möglichkeit der individuellen Gestaltung können Käufer ihr eigenes Traumhaus schaffen und langfristig in einer familienfreundlichen Umgebung leben. Überzeugen Sie sich von dem Potenzial der Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1973
- ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 112 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3,5 Zimmer
- ausgebauter Keller
- Windfang
- viele Fenster
- helle Räume
- Rollläden
- ca. 553 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 258 m<sup>2</sup> Pachtfläche
- gepflegter Garten
- große Terrasse mit Südausrichtung
- Markise
- Öl-Zentralheizung (1991)
- Windfang im Anbau
- Garage
- Carport
- befestigte Wege
- Stadtrand

Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

## 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 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. Das Objekt befindet sich im wunderschönen und überschaubaren Klein Kreutz. Seit 1993 ist Klein Kreutz ein Ortsteil von Brandenburg an der Havel. Hier leben ca. 800 Einwohner in einer ruhigen Lage direkt an der Oberhavel. Neben diversen Vereinen erfreuen sich die Bewohner vor allem an den vielseitigen Wasseraktivitäten. Verkehr und Schulen: PKW: ca. 30 Min. bis Potsdam ca. 45 Min. bis Berlin Regionalbahn ab Brandenburg HBF: ca. 20 Min. bis Potsdam HBF ca. 45 Min. bis Berlin 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) In Fußläufiger Entfernung befindet sich eine Landbäckerei. Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem PKW zu erreichen.



Objektnummer: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 234.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24165037 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

## 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)