

Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

# Attraktives 12 WE Mehrfamilienhaus am Plauer See (56.640 Euro NKM p.A.)

Objektnummer: 23165074



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

KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 734 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 3.327 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

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

Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Auf einen Blick

Objektnummer	23165074	Kaufpreis	1.400.000 EUR
Wohnfläche	ca. 734 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Baujahr	1994		
Stellplatz	14 x Freiplatz		
		Modernisierung / Sanierung	2015
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie





Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## 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)

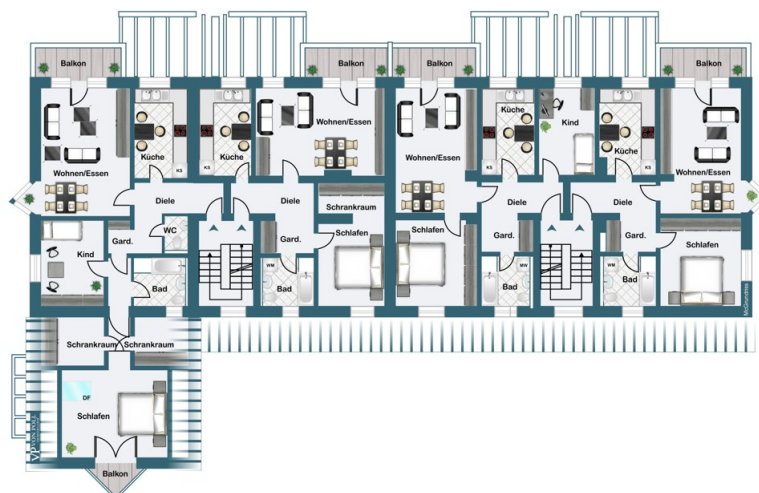


Finanzierung  
berechnen

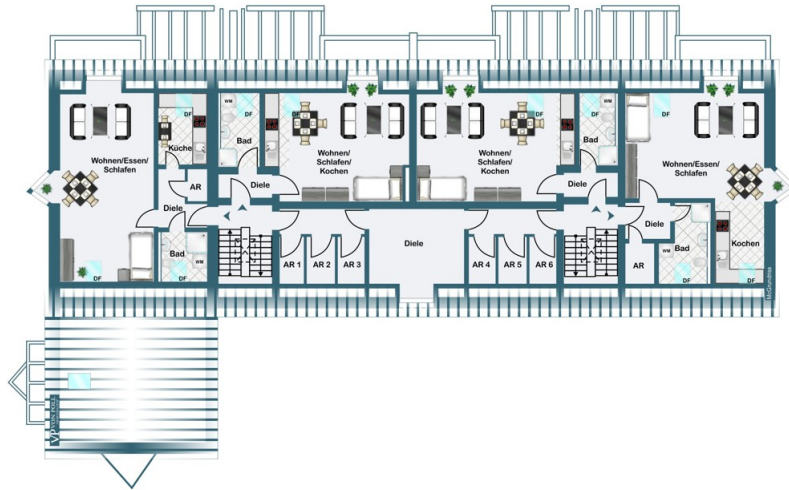


Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## 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: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus wurde 1994 neu gebaut und befindet sich in einer sehr attraktiven Wasserlage. Das Haus ist in zwei separate Hauseingänge unterteilt. Insgesamt bietet die Immobilie 12 Wohneinheiten auf 3 Etagen. Darüber hinaus befindet sich im Seitengebäude ein Gemeinschaftsraum welcher ebenfalls vermietet werden kann. Im Keller und im Dachgeschoss befinden sich die Insgesamt 12 Lagerräume der Mieter. Die Erdgeschosswohnungen überzeugen mit überdachten Terrassen und direktem Zugang zum Garten. Letzterer wird von den Mietern gemeinschaftlich genutzt. Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen über Balkone mit Gartenblick. Vor dem Haus befindet sich ein gepflasterter Parkplatz mit insgesamt 14 Parkplätzen. Ebenfalls gepflasterte Wege ermöglichen einen schnellen Weg ins Haus. Das überdachte Fahrradhaus bietet Platz für die Fahrräder der Mieter. Die Gas-Zentralheizung wurde 2013 komplett erneuert. Die zu erwartende Miete bei Neuvermietung beträgt je nach Lage und Zustand Wohnung voraussichtlich zwischen 8,00 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup>. Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 4.720 € pro Monat und ca. 56.640 € pro Jahr. Durch Vermietung der leerstehenden Wohneinheiten und Anpassung der bestehenden Mietverträge betragen die Mieteinnahmen ca. 5.324,21 € pro Monat und ca. 63.890,52 € pro Jahr. Alle Wohnungen wurden zu Gunsten eines potenziellen Käufers gemäß WEG geteilt. Nur wenige Meter trennen das Grundstück vom Ufer des Plauer Sees und einem italienischen Restaurant mit Wasserblick. In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Bootsanlegeplätze, Slipanlagen, Sport- und Kulturvereine sowie einer Promenade mit verschiedenen Restaurants und Cafés. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1994
- 12 Wohneinheiten
- ca. 3.327 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 734 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 774 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- Gemeinschaftsraum
- Garten
- Terrassen im Erdgeschoss
- Kellerräume
- 14 Parkplätze
- Fahrradhaus
- Wassernähe
- ruhige Seitenstraße
- gepflegter Zustand
- Gas-Zentralheizung 2013
- Wohneinheiten nach WEG geteilt
- Mieteinnahmen (IST) ca. 4.720 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 5.324,21 €/M
- Mieteinnahmen (IST) ca. 56640 €/A
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 63.890,52 €/A

Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Alles zum Standort

Auf einer Halbinsel am westlichen Rand der Stadt Brandenburg an der Havel befindet sich der Stadtteil Kirchmöser. Attraktive Wohngebiete und großflächige Industrie- und Gewerbeflächen prägen die Nachbarschaft. Der Ort bietet nicht nur eine althergehende Industrietradition, sondern auch eine reizvolle Wohnqualität. Egal ob Bootssport, Kitesurfen, Angelsport auf den angrenzenden Seen, Fahrradtouren auf dem ausgeprägten Havel-Radwandernetz oder ein entspannter Abend am Wasser, in Kirchmöser findet jeder seine passende Freizeitaktivität. Durch den umfangreichen und bedeutenden Denkmalbestand sowie die atemberaubende Natur einschließlich der brandenburgischen Seenlandschaft sowie die Vielzahl an Freizeitangeboten erfreut sich Kirchmöser bei den Bewohnern, aber auch bei den Touristen zunehmender Beliebtheit. Die Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Restaurants sowie die unkomplizierte Anbindung an die Regionalbahn, den öffentlichen Nahverkehr, das Bundesstraßennetz oder das Bundeswasserstraßennetz sorgen für eine sehr hohe Lebensqualität. Verkehr: Öffentliche Verkehrsmittel ab Bahnhof Kirchmöser (RE1) ca. 5 Min bis Brandenburg an der Havel Hbf ca. 30 Min bis Potsdam Hbf ca. 55 Min bis Berlin Hbf ca. 45 Min bis Magdeburg Hbf PKW ca. 10 Min bis Brandenburg an der Havel ca. 50 Min bis Potsdam ca. 55 Min bis Berlin ca. 50 Min bis Magdeburg ca. 60 Min bis Flughafen BER Willy Brandt

Objektnummer: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2030. Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23165074 - 14774 Brandenburg an der Havel / Kirchmöser

## 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)