

Brandenburg an der Havel

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Garage und Garten

Objektnummer: 24165044



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.337 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24165044	Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2016
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1935	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1935 erbaut und im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.337 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer und 2 Badezimmer. Im Erdgeschoss ist das Badezimmer mit einer Badewanne und im Dachgeschoss mit einer Dusche ausgestattet. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal zu bezeichnen, was bedeutet, dass alle notwendigen Annehmlichkeiten vorhanden sind, um einen angenehmen Wohnkomfort zu gewährleisten. Eine funktionsfähige Einbauküche sowie eine Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2016 sind bereits vorhanden. Des Weiteren verfügt die Immobilie über Rollläden, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Zum Haus gehört ein Nebengebäude mit Sitzecke, WC, Garage und Werkstatt. Die gepflasterte Terrasse sowie ein Teich und ein großer Garten, laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Das Grundstück ist komplett erschlossen. Seit einigen Monaten verläuft entlang der Grundstücksgrenze eine zentrale Abwasserleitung. Der Anschluss an die Kanalisation ist vom zukünftigen Eigentümer zu übernehmen. Die Internetgeschwindigkeit beträgt bis zu 250 Mbit/s (Quelle: Check24), was ideal für den modernen Lebensstil ist. Das Haus wurde gepflegt und bietet eine solide Basis für ein gemütliches Zuhause. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um ein solides Zuhause mit ausreichend Platz und einer gepflegten Ausstattung. Ideal für eine Familie oder Paare, die Ruhe und Stadtnähe schätzen und dennoch eine gute Anbindung an den ÖPNV wünschen. Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne persönlich für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin..

Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1935
- Anbau 1958
- 5 Zimmer
- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 97 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 1.337 m<sup>2</sup> Grundstück
- 2 Badezimmer
- Rollläden
- Gas-Brennwerttherme (2016)
- Windfang
- funktionsfähige Einbauküche
- Nebengebäude mit WC
- Garage mit Werkstatt
- Teich
- gepflasterte Terrasse
- gepflasterte Auffahrt
- Flügeltor
- großer Garten
- teilweise unterkellert
- komplett erschlossen
- kein Anschluss an die Kanalisation
- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 Mbit/s (Quelle: Check24)

**Objektnummer: 24165044 - 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: Der nächste Supermarkt ist ca. 1,5 km entfernt. Es befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umkreis. Bäcker & Restaurants: Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in der näheren Umgebung. Sonstiges: Das Städtische Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle sind nur wenige Kilometer entfernt.

Objektnummer: 24165044 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. 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: 24165044 - 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)