

Brandenburg an der Havel

# Große Doppelhaushälfte mit 3 Wohnebenen und Gartenhaus

CODE DU BIEN: 24165026

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 254 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.044 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24165026
Surface habitable	ca. 254 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1926
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	419.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 73 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	285.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété





CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété





CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Une première impression

Diese Immobilie verspricht viel Platz für die ganze Familie. Egal ob Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenwohnen, alles ist möglich. Die Immobilie wurde ca. 1926 erbaut und Anfang 2000 umfangreich saniert und modernisiert. Das Wohnhaus bietet ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Etagen. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen Windfang mit angrenzendem Flur, eine moderne Einbauküche, ein separates Esszimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer und ein helles Schlafzimmer. Der lichtdurchflutete Aufenthaltsraum im Anbau bietet einen fantastischen Blick in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Das Arbeitszimmer kann kurzerhand zu einer Küche umgebaut werden. Das Dachgeschoss ist aufgeteilt in zwei Schlafzimmer, eine Einbauküche und ein Badezimmer. Ein weiterer Raum kann ggf. ausgebaut werden. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne. Durch großzügige Dachgauben in den beiden Schlafzimmer wirken die Räume deutlich komfortabler. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Das Wohnhaus wird mit einer Gas-Brennwerttherme aus 2018 beheizt. Diese befindet sich im Keller des Hauses. Das Gartenhaus hat eine Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup>. Der Eingang zum Gartenhaus befindet sich im Wintergarten mit bodentiefen Fenstern und Kamin. Der Windfang verbindet das WC mit der separaten Dusche und dem angrenzenden Flur. Die Einbauküche bietet Platz zum Kochen und das Wohnzimmer überzeugt mit vielen Fenstern. Das angrenzende Esszimmer kann gleichermaßen als separates Schlafzimmer genutzt werden. Darüber hinaus befindet sich ein Abstellraum mit separatem Zugang im Gartenhaus. Das Gartenhaus wird mit einer eigenen Gas-Zentralheizung beheizt. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.044 m<sup>2</sup> und bietet neben dem Wohnhaus und dem Gartenhaus Platz für eine Garage mit Werkstatt, ein Carport sowie verschiedene Schuppen für Gartengeräte und Werkzeuge. Der Innenhof sowie die Auffahrt sind gepflastert. Zwischen Garage und Haus befindet sich die überdachte Terrasse mit Blick in den Garten. Der Garten überzeugt mit einer großen Freifläche, stilvollen Blumenbeeten und vereinzelter Bepflanzung. Überzeugen Sie sich von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Détails des commodités

### Wohnhaus:

- Baujahr ca. 1926
- umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen ca. 2000
- 3 Wohnetagen
- Mehrgenerationen möglich
- ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10 Zimmer
- 3 Badezimmer
- ebenerdige Dusche
- Badezimmer mit Badewanne
- 2 Einbauküchen
- Kamin
- Wintergarten
- großes Wohnzimmer
- helle Räume
- Rollläden
- voll unterkellert
- Gas-Brennwerttherme (2018)
- überdachte Terrasse

### Gartenhaus:

- ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Küche
- großer Wintergarten
- Kamin im Wintergarten
- helle Räume
- große Fenster
- Einbauküche
- Abstellraum
- separate Gas-Zentralheizung
- Durchlauferhitzer
- Terrasse

### Sonstiges:

- ca. 1.044 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 300 m<sup>2</sup> Garten
- Garage

- Carport
- Werkstatt
- gepflasterter Innenhof
- befestigte Auffahrt
- Geräteschuppen

CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Tout sur l'emplacement

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. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gördensee sowie dem Gördenwald auf dem "Görden" im Norden der Stadt Brandenburg an der Havel. An Wasser und Natur mangelt es auch in diesem Stadtteil nicht, sowohl der Silokanal sowie der Gördensee mit dem direkt angrenzenden Gördenwald sind Bestandteil des Ortsteils. Durch eine sehr gute Infrastruktur, viele Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den ÖPNV bietet der Görden eine sehr hohe Lebensqualität. Innerhalb von 10 min. erreicht man mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Auto die Innenstadt. Verkehr: PKW: ca. 40 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) 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.

CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 285.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



CODE DU BIEN: 24165026 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandebourg sur la 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)