

Brandenburg an der Havel

# Geräumiges Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 485m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf dem Görden

CODE DU BIEN: 24165022

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 269 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 742 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24165022 - 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: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24165022
Surface habitable	ca. 269 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1929
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 216 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	198.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1929

CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété





CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



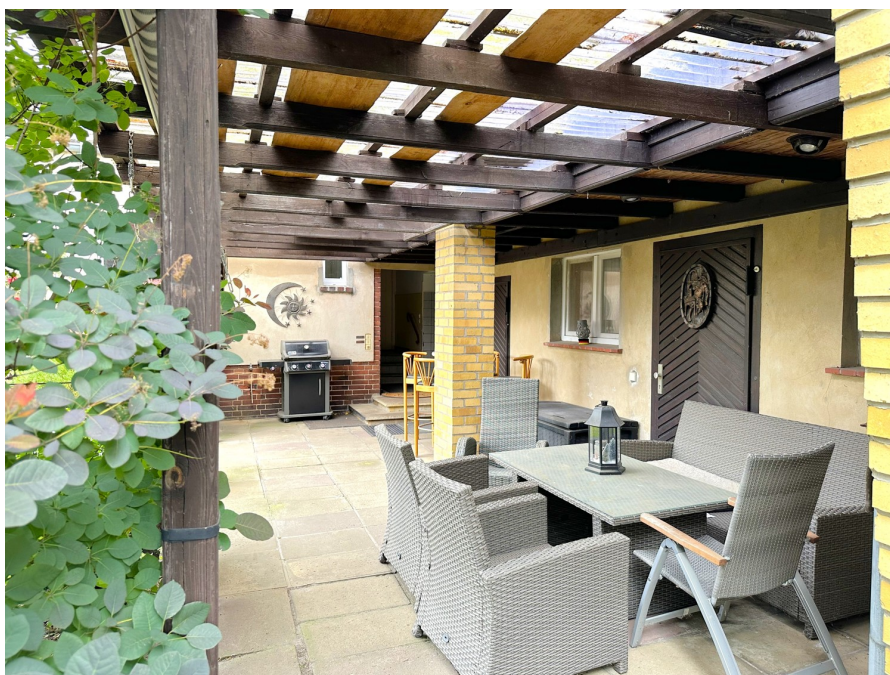
CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété





CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Une première impression

Das Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 1929, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2017 modernisiert. Mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 485 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie großzügigen Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus erstreckt sich über insgesamt 10 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 5 Badezimmer bzw. WCs. Eines der Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Zudem verfügt das Gebäude über eine vermietete Gewerbeeinheit mit einer Größe von ca. 62 m<sup>2</sup> sowie eine vermietete Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Zusätzlich bietet das Haus Ausbaupotenzial im Dachgeschoss sowie eine überdachte Terrasse mit Blick in den Garten, die im Sommer zum Verweilen im Freien einlädt. Die Immobilie verfügt über eine Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2017, die für angenehme Wärme sorgt. Eine Garage sowie die gepflasterte Auffahrt bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Das Grundstück umfasst ca. 742 m<sup>2</sup> und begeistert mit einem gepflegten Garten. Die perfekte Infrastruktur sowie die gute Nahversorgung machen den Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem durchdachten Raumkonzept und einer attraktiven Ausstattung. Die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermietungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer interessanten Investition.

CODE DU BIEN: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Détails des commodités

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr ca. 1929
- ca. 269 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 216 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 62 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ca. 58 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung
- ca. 211 m<sup>2</sup> Hauptwohnung
- ca. 742 m<sup>2</sup> Grundstück
- 10 Zimmer
- 5 Badezimmer / WCs
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- vermiete Gewerbeeinheit
- vermietete Einliegerwohnung
- überdachte Terrasse
- große Dachterrasse
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- separate Hauseingänge
- teilweise unterkellert
- gepflegter Garten
- Gas-Brennwerttherme (2017)
- Garage
- gepflasterte Auffahrt
- perfekte Infrastruktur
- gute Nahversorgung
- Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung

CODE DU BIEN: 24165022 - 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: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24165022 - 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)