

Brandenburg an der Havel

# Stilmix in bester Lage - Mehrfamilienhaus am kleinen Beetzsee

????????? ??????????: 24165041



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

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 260 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ?????? ????: 260 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24165041	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 260 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	11		
??????????	4		
????? ?????????????	1895	????? ??????????????	2024
		?????????	???????
		??????????????	
		????????????????????????	ca. 142 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	??????



???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1895, welches auf einem ca. 260 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Nähe vom "kleinen Beetzsee" Platz gefunden hat. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> verteilt auf derzeit 4 Wohneinheiten. Das Gebäude besticht durch seine historische Bausubstanz und die stetigen Modernisierungsmaßnahmen, die das Gebäude über die Jahre erfahren hat. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten. Im Ober- und Dachgeschoss ist jeweils eine Wohneinheit zu finden. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnungen oder zur Nutzung als Kapitalanlage im modernen Wohnungsmarkt. Viele liebevoll erhaltene historische Stilelemente und Details treffen auf zeitgemäße Modernisierungen und moderne Ausstattung, die das Wohnen angenehm und komfortabel gestalten. Die hellen und hohen Räume bieten ausreichend Gestaltungsspielraum, um persönliche Wohnkonzepte zu realisieren und das Mehrfamilienhaus individuell zu gestalten. Käufer können von einem modernen Wohnerlebnis profitieren, das durch die geschickte Kombination von Altbaucharme und moderner Ausstattung ermöglicht wird. In den letzten Jahren wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt. Darunter die Installation einer modernen Gas-Brennwerttherme im Jahr 2024 sowie der Austausch der kompletten Elektrik im Jahr 2016. Ebenso wurden bedeutende Sanierungsarbeiten an Dach, Fenstern und Fassade bereits 1990 vorgenommen, gefolgt von der Dämmung des Dachgeschosses im Jahr 2017. Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert. Das Nebengebäude wurde 2021 umfangreich modernisiert und umgestaltet. Wo früher Platz für Gartengeräte war, ist heute eine Wohnfühloase. Das Erdgeschoss bietet Platz für einen modernen Wohnbereich und eine funktionale Einbauküche mit angrenzendem Badezimmer. Letzteres überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche. Auf der Zwischenebene ist der Schlafbereich zu finden. Der ansprechend gestaltete Garten mit einem gemütlichen Grillplatz, gepflasterten Wegen und stilvoller Bepflanzung lädt zum Verweilen ein. Das Haus wurde bisher erfolgreich als Airbnb genutzt. Potenzielle Käufer haben die Möglichkeit zur Fortführung der bisherigen Nutzung, können die einzelnen Wohnung dauerhaft vermieten oder die Immobilie komplett selber nutzen.

???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

????????????????? ??? ??????????

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1895
- 4 Wohneinheiten
- ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 142 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- historische Stilelemente
- moderne Ausstattung
- stetige Modernisierung und Instandhaltung
- helle Räume
- Elektrik 2017
- Gas-Brennwerttherme 2024
- ausgebautes Nebengebäude
- voll unterkellert
- ca. 260 m<sup>2</sup> Grundstück
- gepflegter Garten mit Grillplatz
- fußläufige Entfernung zum kleinen Beetzsee
- bisherige Nutzung als airbnb

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

??? ??? ??? ????????????

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. Brandenburg ist 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 Objekt befindet sich im Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt unweit der historischen Altstadt. Die Altstadt ist ein weitumfassendes Gebiet und reicht vom Stadtzentrum, am Fuße des Mareinberges vorbei, bis hin zum Breitlingsee. Der wunderbare Altbaubestand in diesem Stadtteil erinnert noch heute an die 1000 Jährige Geschichte der Stadt. 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. 50 Min bis Magdeburg Regionalbahn ab Brandenburg HBF: ca. 20 Min. bis Potsdam HBF ca. 45 Min. bis Berlin HBF ca. 50 Min bis Magdeburg 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: Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar. Bäcker & Restaurants: In der Altstadt gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Bäckereien. Die naheliegendsten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar. Sonstiges: Das Städtische Klinikum Brandenburg und die Polizeidienststelle sind nicht weit entfernt.



???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?????? ?????????????????

**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.



???????? ??????????: 24165041 - 14770 Brandenburg an der Havel

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 ?????????????????? an der Havel

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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