

Brandenburg an der Havel

Eindrucksvolles Mehrfamilienhaus mit angrenzendem Baugrundstück

????????? ??????????: 23165059

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????: 1.149.000 EUR • ??????????: ca. 675 m² • ?????? ????: 933 m²

??????? ?????????: 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ??????????	23165059	????? ???????	1.149.000 EUR
????????????	ca. 675 m²	?????	
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
????? ?????????????	1910	????? ??????????????	2007
		?????????	???????
		?????????????	
		????????????????????	ca. 0 m²
		??????	
		????????	?????????

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

www.von-poll.com

???????? ?????????: 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ?????????: 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??: 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ???????? : 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????? : 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????? : 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



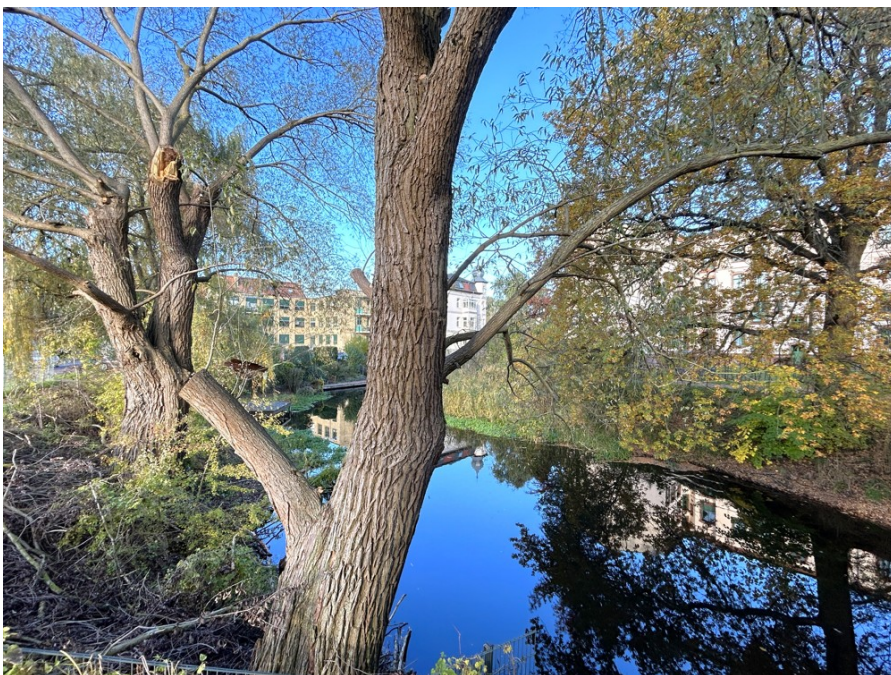
???????? ???????? : 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????????: 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



??????? ???????? : 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????? : 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????? : 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Dieses Mehrfamilienhaus ist eine solide Kapitalanlage in der Bahnhofsvorstadt von Brandenburg an der Havel. Sowohl das Stadtzentrum als auch der Hauptbahnhof, mit Direktverbindung nach Potsdam und Berlin, befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Objekt. Der Jakobsgraben, ein Seitenarm der Havel, ist ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Das Haus besteht aus 11 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 22 m² und 88 m² verteilt auf 5 Etagen. Es gibt eine 1-Zimmer Wohnung, sechs 2-Zimmer Wohnungen, drei 3-Zimmer Wohnungen und eine 4-Zimmer Wohnung. Bis auf eine Wohneinheit werden alle Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen beheizt. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine eigene Terrasse. Einige Wohnungen sind mit Kaminen ausgestattet. Durch eine Fassadendämmung und den Einbau von modernen Fenstern wurde die Immobilie 2007 umfangreich modernisiert. Im Gesamten stehen ca. 675 m² Wohnfläche zur Verfügung. Neben dem bestehenden Mehrfamilienhaus befindet sich ein unbefestigter Parkplatz. Diese Freifläche könnte ggf. mit einem weiteren Mehrfamilienhaus bebaut werden. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von ca. 933 m² und könnte auf einer Grundfläche von schätzungsweise 200 m² zusätzlich bebaut werden. Das Grundstück liegt im Innenbereich der Stadt Brandenburg an der Havel und ist bebaubar nach §34 BauGB. In der näheren Umgebung stehen überwiegend Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Stockwerken. Das Mehrfamilienhaus ist derzeit voll vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen (Netto-Kalt) belaufen sich auf ca. 4.329 € inkl. der vermieteten Stellplätze. Der durchschnittliche Mietzins beträgt ca. 6,31 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Neuvermietung in der Umgebung beträgt ca. 8-9 €/m². Die jährlichen Mieteinnahmen betragen ca. 51.951 € und sind durch Mietsteigerungen voraussichtlich auf mehr als 60.000 € pro Jahr anpassbar. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

??????? ???????: 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

- Mehrfamilienhaus
- 11 Wohneinheiten
- ca. 675 m² Wohnfläche
- ca. 933 m² Grundstück
- Wohnungsgrößen zwischen 22 und 88 m²
- Zimmeranzahl zwischen 1 und 4
- Erdgeschosswohnungen mit Terrasse
- Kamine
- Etagenheizungen
- Fahrradhaus
- voll unterkellert
- umfangreiche Modernisierung 2007
- Spielplatz gegenüber
- Wassernähe
- Parkplatz
- Neubaupotenzial
- wahrscheinlich bis zu 200 m² Grundfläche bebaubar
- Innenbereich
- bebaubar nach §34 BauGB
- Ø Mietzins ca. 6,31 €/m²
- Mieteinnahmen pro Monat ca. 4.329 €
- Mieteinnahmen pro Jahr ca. 51.951 €
- Mietsteigerungspotenzial

??????? ?????????: 23165059 - 14776 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. 74.000 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 Objekt befindet sich im Infrastrukturellen Zentrum von Brandenburg genauer gesagt in der Neustadt. Mit atemberaubenden Tempo entwickelt sich die Neustadt immer weiter und ist schon heute der Dreh- und Angelpunkt von Brandenburg. Der Stadtteil erstreckt sich von kleinen Beetzsee bis hin zum Breitlingsee und ist eine Anlaufstelle für Einwohner und Touristen. 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. 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: Die nächsten Einkaufsmöglichkeit in der Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Restaurant: Das nächsten Restaurants, Cafés und Bäckereien befindet sich in unmittelbarer Entfernung. Sonstiges: Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle sind mit dem PKW und den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 98.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 23165059 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

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

Cornelia Roloff

Steinstraße 47 ?? ????????????????? ????? ??????

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com