

Brandenburg an der Havel

# Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

????????? ??????????: 24165053



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 499 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24165053	????? ???????	499.000 EUR
?????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	6	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	2	??????????	?????????
????? ??????????????	2021	????????????????	????????????????
		????????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	50.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	12.12.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	



???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	50,90
C	
D	
E	
F	
G	
H	

???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Das neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität und eine großzügige Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> verteilt auf 6 Zimmer. Auf einem ca. 499 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet das Haus genügend Platz für die ganze Familie. Zu den 6 Zimmern gehören 5 individuell nutzbare Zimmer und ein helles Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur großen Terrasse. Die offene Küche ist mit effizienten Geräten ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Zwei hochwertige Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sorgen für Komfort und Bequemlichkeit. Für angenehmes Raumklima sorgt das intelligente Be- und Entlüftungssystem mit Energierückgewinnung. Die Fußbodenheizung und die Gas-Brennwerttherme bieten zudem eine effiziente und moderne Heizungslösung. Eine PV-Anlage zur Stromerzeugung sowie eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung tragen zur Nachhaltigkeit des Hauses bei. Das Grundstück ist komplett eingefriedet und verfügt über eine gepflasterte Auffahrt mit elektrischem Tor, jedoch steht die Fertigstellung des Gartenbereichs noch offen. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls vorhanden sowie eine Photovoltaikanlage über das klassische Mietverfahren. Im ca. 250 m<sup>2</sup> großen Gartenbereich befindet sich ein Geräteschuppen für zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet dank des Kamerasystems zusätzliche Sicherheit. Die Internetgeschwindigkeit beträgt bis zu 250 Mbit/s und eignet sich optimal für Homeoffice und digitale Kommunikation. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus modernen Wohnkomfort in einer angenehmen Umgebung. Mit seiner hochwertigen Ausstattung und dem großzügigen Platzangebot ist es ideal für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

- Einfamilienhaus
- Baujahr 2021
- 6 Zimmer
- ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 499 m<sup>2</sup> Grundstück
- 2 Badezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Be- und Entlüftungssystem mit Energierückgewinnung
- offene Küche
- effiziente Küchengeräte
- helle Räume
- großes Wohn- und Esszimmer
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Gas-Brennwerttherme
- PV-Anlage für Stromerzeugung Mietverhältnis
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Windfang
- Kamerasystem
- große Terrasse
- elektrisches Tor
- Wallbox
- gepflasterte Auffahrt
- ca. 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- komplett eingefriedet
- Geräteschuppen
- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 Mbit/s (Quelle: Telekom)

???????? ??????????: 24165053 - 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. 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 Objekt befindet sich in zentrumsnahen Ortsteil Neuschmerzke, eines der am schnellsten wachsenden Wohngebiete von Brandenburg an der Havel. Die Einwohner wissen die Stadtnähe, die umgebende Natur sowie die direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Autobahn und das Bundesstraßennetz längst zu schätzen. Die familienfreundliche Nachbarschaft macht die Wohngegend vor allem für junge Familien sehr attraktiv. 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: 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.



???????? ??????????: 24165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 50.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24165053 - 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](http://www.von-poll.com)