

Brandenburg an der Havel

# Gepflegte Altbauwohnung mit Balkon in direkter Innenstadtlage

????????? ??????????: 24165063

RESERVIERT



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

????? ??????: 160.000 EUR • ??????????: ca. 81,35 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

???????? ??????????: 24165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24165063	????? ???????	160.000 EUR
????????????	ca. 81,35 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	1	????? ?????????????	1998
????? ?????????????	1910	????????	???????
		????????????	
		???????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

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

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

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

KEIN

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

??????

???????? ??????????: 24165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165063 - 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





???????? ??????????: 24165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude aus dem Jahr 1910 und liegt in direkter Innenstadtlage. Die Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss des Hauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 81,35 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung drei helle und großzügig geschnittene Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, das vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Ein Highlight der Wohnung ist der rückseitige Balkon, der einen angenehmen Außenbereich schafft und zum Verweilen einlädt. Die Raumverteilung der Wohnung ist durchdacht: Ein helles Wohnzimmer ermöglicht eine entspannte Wohnatmosphäre. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und sind ideal für eine kleine Familie oder als kombinierte Schlaf- und Arbeitsräume nutzbar. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum auf dem Dachboden gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum. Die zentrale Lage der Wohnung macht sie besonders attraktiv, da alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens wie Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Trotz der städtischen Lage bleibt die Wohnung ein ruhiger Rückzugsort, in dem man sich wohlfühlen kann. Modernisierungen am Haus wurden zuletzt im Jahr 1998 durchgeführt. Die Heizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die eine gleichmäßige und zuverlässige Wärmeversorgung im gesamten Wohnbereich sicherstellt. Die Wohnung wird von einem Mieter seit dem 15. September 2020 bewohnt. Dieser zahlt aktuell einen monatlichen Mietzins von 550 €. Dies ergibt jährliche Mieteinnahmen von 6.600 €. Damit stellt die Immobilie nicht nur ein behagliches Zuhause dar, sondern auch eine beständige Einnahmequelle. Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die den Charme eines historischen Gebäudes schätzen und gleichzeitig die Vorzüge des modernen Wohnens genießen möchten. Der professionelle und sachliche Charakter der Wohnung spricht sowohl private Käufer als auch Investoren an, die ein renditestarkes Objekt in einer urbanen Umgebung suchen. Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

- Eigentumswohnung
- Baujahr 1910
- Denkmalschutz
- 2. Obergeschoss
- ca. 81,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon
- helle Räume
- großes Wohnzimmer
- innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum auf dem Dachboden
- neue Heizung in 2016
- direkte Innenstadtlage
- vermietet
- 550 € Mieteinnahmen pro Monat
- 6.600 € Mieteinnahmen pro Jahr
- Mietbeginn 15.09.2020

??????? ????????: 24165063 - 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 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. 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. 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: Die Immobilie liegt in der Innenstadt, dementsprechend gibt es zahlreiche Lokalitäten in unmittelbarer Entfernung. Sonstiges: Das Städtische Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle sind in der Nähe.

???????? ??????????: 24165063 - 14776 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.

???????? ??????????: 24165063 - 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)