

Brandenburg an der Havel

Exklusiver Winkelbungalow: Traumhaftes Wohnen mit Stil und Komfort in begehrter Lage

????????? ??????????: 24165068

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 144 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 790 m²

???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24165068	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 144 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
??????????	2	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	2003	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ???????	????????????????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	28.10 kWh/m ² a
?????????? ???????????????? ?????? ??	02.12.2034	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2003

???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



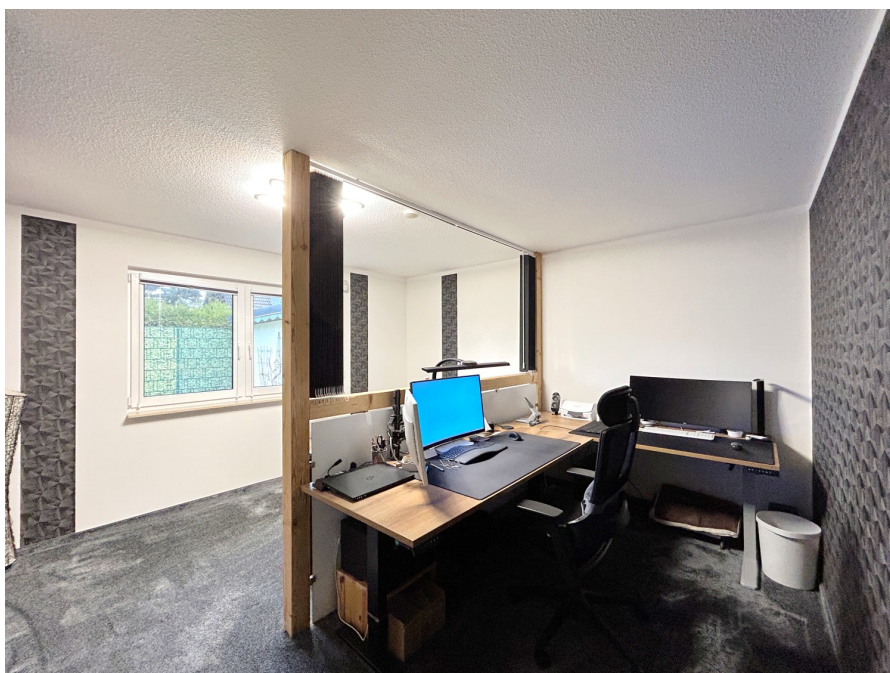
???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



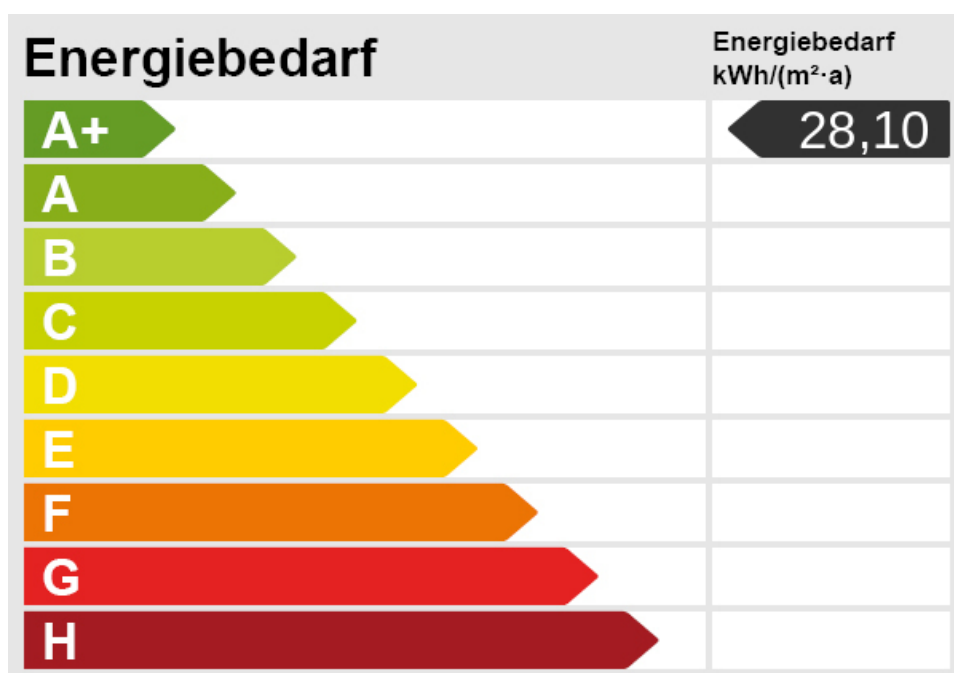
???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Zum Verkauf steht ein hochwertiger Winkelbungalow in einer beliebten Wohngegend. Das 2003 fertiggestellte Haus bietet auf ca. 144 m² Wohnfläche insgesamt sechs Zimmer, die durch ihre Helligkeit und moderne Ausstattung überzeugen. Das Herzstück des Hauses ist das geräumige Wohnzimmer mit Essbereich und Kamin. Die Immobilie bietet zwei komfortabel ausgestattete Badezimmer: Eines mit Badewanne und ein weiteres mit Dusche. Beide Bäder werden den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort gerecht. Ein weiteres Highlight ist die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten, die keine Wünsche offenlässt. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und bietet zwei weitere Wohnräume. Der 2010 angelegte Wintergarten erweitert den Wohnraum und ermöglicht einen wunderbaren Blick in den liebevoll gestalteten Garten. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 790 m² finden Sie eine überdachte Terrasse, welche 2023 neu überdacht wurde. Ein Gartenhaus und einen Geräteschuppen bieten weiteren Stauraum. Eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 3.500 Litern sorgt für eine nachhaltige Bewässerung der Grünanlagen. Für Energetik und Wohlfühlklima ist die Immobilie bestens gerüstet: Eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe, installiert im Jahr 2024, sowie eine fortschrittliche Photovoltaikanlage mit Energiespeicher aus dem Jahr 2023 sichern nicht nur einen niedrigen Energieverbrauch, sondern belegt auch eine Einspeisevergütung von ca. 275 € im Jahr. Für zusätzlichen Komfort sorgen die Fußbodenheizung und elektrische Rollläden in allen Räumen. Der Vollwärmeschutz und die hochwertigen Kunststoffenster mit Isolierverglasung tragen zur sehr guten Energieeffizienzklasse A+ bei. Die Doppelgarage wurde 2008 errichtet und bietet Platz für Ihre Fahrzeuge. Sie ist über eine gepflasterte Auffahrt mit elektrischem Tor erreichbar. Das großzügige Grundstück liegt in zweiter Reihe in einer beliebten Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch Nähe zu infrastrukturellen Annehmlichkeiten bietet. Dieser Bungalow kombiniert hochwertige Ausstattung mit einem modernen und energieeffizienten Wohnkonzept. Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

- Winkelbungalow
- Baujahr 2003
- ca. 144 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC mit Dusche
- helle Räume
- moderne Einbauküche
- großes Wohnzimmer
- Klimaanlage
- Kamin
- Wintergarten
- überdachte Terrasse (2023)
- ausgebautes Dachgeschoss
- kleine Sauna
- elektrische Rollläden
- energieeffiziente Luft - Wärmepumpe (2024)
- PV - Anlage mit Energiespeicher
- Einspeisevergütung ca. 275 € pro Jahr
- gepflegter Garten
- Geräteschuppen
- Gartenhaus (2021)
- Regenwasserzisterne ca. 3.500 L
- Doppelgarage (2008) und zusätzliche Außenstellplätze
- gepflasterte Auffahrt
- elektrisches Tor
- Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Energieeffizienzklasse A+
- zweite Reihe
- beliebte Lage

??????? ???????: 24165068 - 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 Wohngebiet „Eigene Scholle“ befindet sich am Rande der Neustadt von Brandenburg an der Havel. Durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und Vereinsaktivitäten gehört die „Scholle“ zu den beliebtesten Wohngebieten. Mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. 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: Der nächste Supermarkt ist ca. 1,5 km entfernt. Es befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umkreis. Bäcker & Restaurants: Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in der näheren Umgebung. Sonstiges: Das Städtische Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle sind nur wenige Kilometer entfernt.

???????? ??????????: 24165068 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 28.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24165068 - 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