

Brandenburg an der Havel

# Geräumiges Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 485m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf dem Görden

CODICE OGGETTO: 24165022

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 269 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 742 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24165022
Superficie netta	ca. 269 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	5
Anno di costruzione	1929
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 216 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	198.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.06.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà





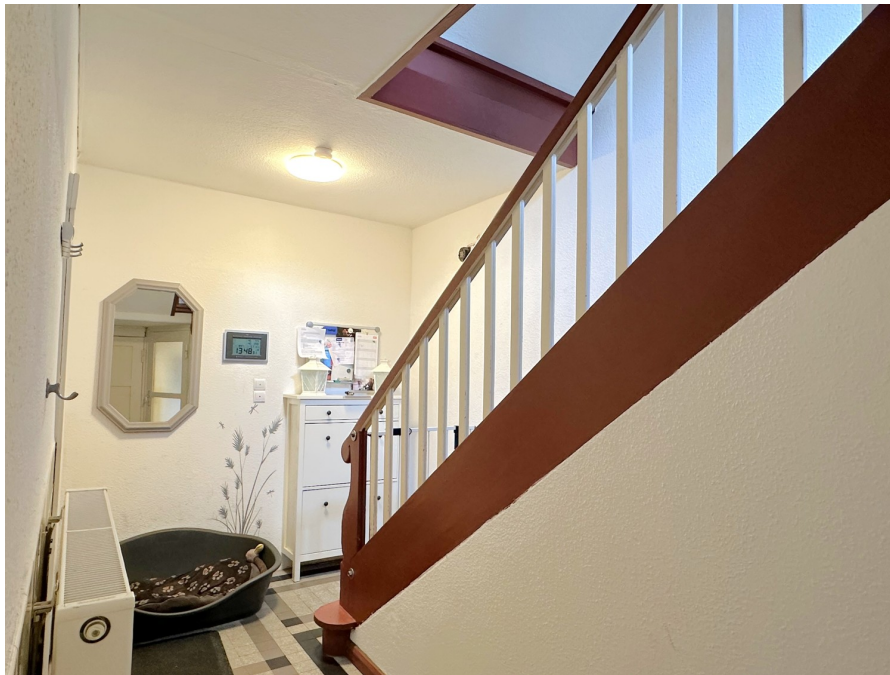
CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



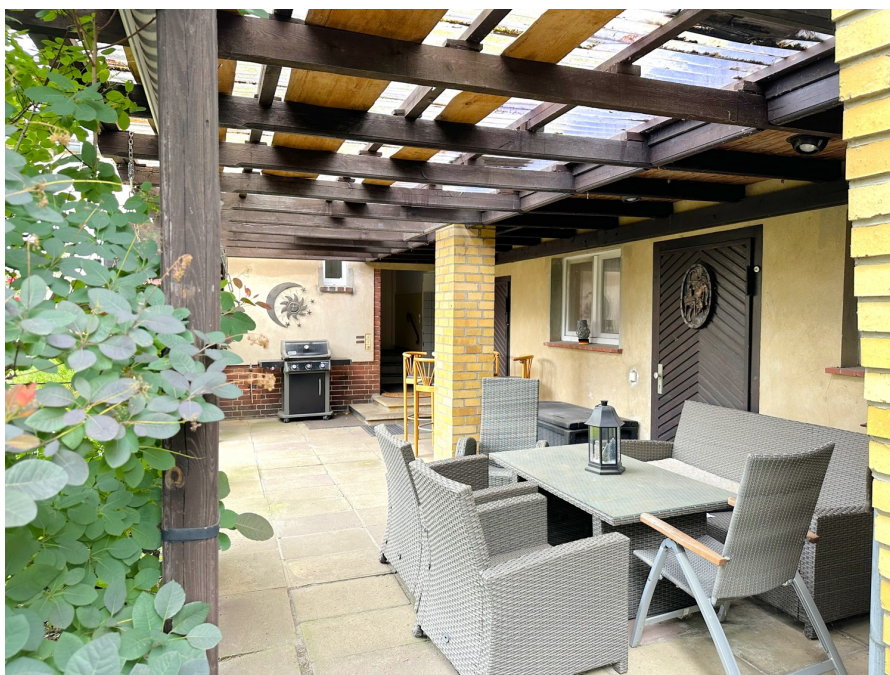
CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## Una prima impressione

Das Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 1929, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2017 modernisiert. Mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 485 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie großzügigen Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus erstreckt sich über insgesamt 10 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 5 Badezimmer bzw. WCs. Eines der Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Zudem verfügt das Gebäude über eine vermietete Gewerbeeinheit mit einer Größe von ca. 62 m<sup>2</sup> sowie eine vermietete Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Zusätzlich bietet das Haus Ausbaupotenzial im Dachgeschoss sowie eine überdachte Terrasse mit Blick in den Garten, die im Sommer zum Verweilen im Freien einlädt. Die Immobilie verfügt über eine Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2017, die für angenehme Wärme sorgt. Eine Garage sowie die gepflasterte Auffahrt bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Das Grundstück umfasst ca. 742 m<sup>2</sup> und begeistert mit einem gepflegten Garten. Die perfekte Infrastruktur sowie die gute Nahversorgung machen den Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem durchdachten Raumkonzept und einer attraktiven Ausstattung. Die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermietungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer interessanten Investition.

**CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## Dettagli dei servizi

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr ca. 1929
- ca. 269 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 216 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 62 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ca. 58 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung
- ca. 211 m<sup>2</sup> Hauptwohnung
- ca. 742 m<sup>2</sup> Grundstück
- 10 Zimmer
- 5 Badezimmer / WCs
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- vermiete Gewerbeinheit
- vermietete Einliegerwohnung
- überdachte Terrasse
- große Dachterrasse
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- separate Hauseingänge
- teilweise unterkellert
- gepflegter Garten
- Gas-Brennwerttherme (2017)
- Garage
- gepflasterte Auffahrt
- perfekte Infrastruktur
- gute Nahversorgung
- Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung

**CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## Tutto sulla posizione

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 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. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gördensee sowie dem Gördenwald auf dem "Görden" im Norden der Stadt Brandenburg an der Havel. An Wasser und Natur mangelt es auch in diesem Stadtteil nicht, sowohl der Silokanal sowie der Gördensee mit dem direkt angrenzenden Gördenwald sind Bestandteil des Ortsteils. Durch eine sehr gute Infrastruktur, viele Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den ÖPNV bietet der Görden eine sehr hohe Lebensqualität. Innerhalb von 10 min. erreicht man mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Auto die Innenstadt. Verkehr: PKW: ca. 40 Min. bis Potsdam ca. 45 Min. bis Berlin Regionalbahn ab Brandenburg HBF: ca. 20 Min. bis Potsdam HBF ca. 45 Min. bis Berlin 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: 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.

**CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24165022 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandeburgo sulla Havel  
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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