

Brandenburg an der Havel

# Traumhaft wohnen mit Havelblick und Bootsliegeplatz

Objektnummer: 24165058



KAUFPREIS: 559.764 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>24165058</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>559.764 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 95,85 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	59.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.07.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



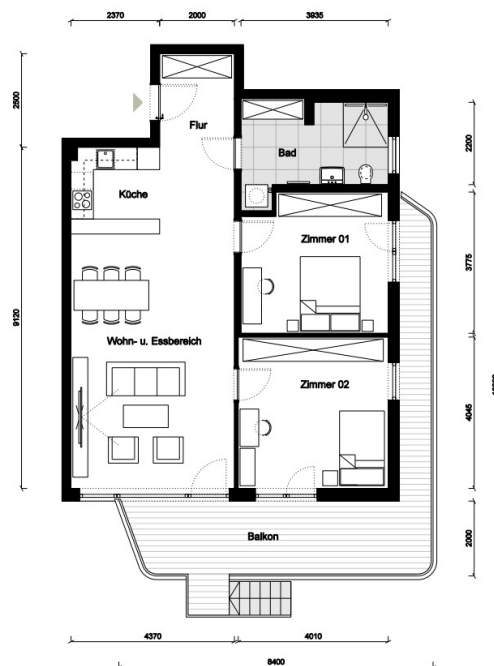
Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, in der exklusiven Wohnanlage "OO NeuUfer"! Diese beeindruckende Erdgeschosswohnung ist barrierefrei und Teil eines hochwertigen Neubauprojekts, das zehn Eigentumswohnungen umfasst und im Jahr 2027 fertiggestellt wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 95,7 m<sup>2</sup> bietet diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung (WE01) ein ansprechendes Raumkonzept und gehobene Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Zu den drei Räumen der Wohnung gehören zwei komfortable Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten. Das großzügige Wohnzimmer ist der ideale Ort für Entspannung und Geselligkeit. Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der Ihnen einen wunderschönen Blick aufs Wasser beschert und zum Verweilen im Freien einlädt.

Das gesamte Haus zeichnet sich durch ihre massive Bauweise aus und verfügt über einen Vollwärmeschutz mit Wärmedämmverbundsystem, welches optimalen Schutz und Energieeffizienz gewährleistet. Die Raumhöhen von ca. 2,60 m schaffen ein offenes und großzügiges Wohngefühl. Die schlüsselfertige Übergabe ermöglicht Ihnen einen stressfreien Einzug ohne weiteren Aufwand.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung, die in Kombination mit der energieeffizienten Fernwärme für angenehme Wärme sorgt. Der Bodenbelag aus hochwertigem Parkett unterstützt das moderne und wohnliche Ambiente der Wohnung. Kunststofffenster mit einer 3-fach Isolierverglasung sorgen für hervorragenden Schall- und Wärmeschutz.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Aufzug im Gebäude, der barrierefreien Zugang zu allen Wohneinheiten ermöglicht. Darüber hinaus besteht die Option, einen Parkplatz zu erwerben, der ebenfalls mit einer Ladesäule für ein E-Fahrzeug ausgestattet werden kann – ideal für umweltbewusste Bewohner und zukunftsorientierte Mobilität.

Die Lage am Wasser ist sowohl reizvoll als auch praktisch, da sie eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und alle wichtigen Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs bietet.

Wir freuen uns darauf, Ihnen mehr über die „OO NeuUfer“-Wohnanlage zu berichten und einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren.

**WE01, EG, 3 Zimmer (auch als 2 Zimmer Wohnung möglich)**

**Wohn? u. Essbereich: 29,70m<sup>2</sup>**

**Küche: 10,10m<sup>2</sup>**

**Flur: 5,00m<sup>2</sup>**

**Bad: 9,10m<sup>2</sup>**

**Zimmer 01: 13,95m<sup>2</sup>**

**Zimmer 02: 16,20m<sup>2</sup>**

**Balkon: 11,65m<sup>2</sup>**

**gesamt: 95,85m<sup>2</sup>**

#### **Weitere Wohneinheiten**

**WE01, EG, 3 Zi., 95,85m<sup>2</sup> (559.764 €)**

**WE02, EG, 3 Zi., 95,85m<sup>2</sup> (559.764 €)**

**WE03, 1. OG, 4 Zi., 114,85m<sup>2</sup> (630.526 €)**

**WE04, 1. OG, 4 Zi., 114,70m<sup>2</sup> (629.703 €)**

**WE05, 2. OG, 4 Zi., 115,47m<sup>2</sup> (Verkauft)**

**WE06, 2. OG, 4 Zi., 115,33m<sup>2</sup> (Verkauft)**

**WE07, 3. OG, 4 Zi., 115,47m<sup>2</sup> (646.632 €)**

**WE08, 3. OG, 4 Zi., 115,35m<sup>2</sup> (Verkauft)**

**WE09, Staffel, 3 Zi., 88,76m<sup>2</sup> (530.784 €)**

**WE10, Staffel, 3 Zi., 88,61m<sup>2</sup> (Verkauft)**

**Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## **Ausstattung und Details**

**Neubau von 10 Eigentumswohnungen**

- **PROVISIONSFREI**
- **WE01, EG, 3 Zimmer (auch als 2 Zimmer Wohnung möglich)**
- **ca. 95.85m<sup>2</sup>**
- **barrierefrei**
- **Balkon mit Südausrichtung**
- **Wasserblick**
- **Bootsliegeplatz möglich**
- **Aufzug**
- **Massivbauweise**
- **Vollwärmeschutz mit Wärmedämmverbundsystem**
- **Schlüsselfertige Wohneinheiten**
- **Raumhöhen: ca. 2,60 m**
- **voll erschlossen**
- **Beheizung und Warmwasserversorgung über Fernwärme**
- **Glasfaseranschluss vorhanden**
- **Kunststofffenster mit einer 3-fach Isolierverglasung**
- **Parkett mit Fußbodenheizung**
- **Gäste WC oder Wanne als Option**
- **Ladesäule für ein E-Fahrzeug als Option**
- **Parkplatz als Option**
- **weitere Wohneinheiten und Preise erhalten Sie gerne auf Anfrage**

**Alle bildlichen Darstellungen sind als Intentionen zu werten. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Materialien, Farben und Details sind nicht verbindlich und können sich im Laufe des Bauprozesses ändern.**

**Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## **Alles zum Standort**

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, 7 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.

### **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)

**Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 24165058 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Cornelia Roloff und Christian Roloff**

---

**Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel**

**Tel.: +49 3381 - 79 68 454**

**E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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