

Brandenburg an der Havel

# Moderne Stadtvilla inkl. Pool in begehrter Lage mit angrenzendem Waldgebiet

Objektnummer: 26165008



**KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 737 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel**

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

**Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## **Auf einen Blick**

|                     |                                 |                    |  |
|---------------------|---------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26165008</b>                 | <b>Kaufpreis</b>   | <b>460.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 122,59 m<sup>2</sup></b> | <b>Haus</b>        | <b>Einfamilienhaus</b>   |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>               | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5</b>                        | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                        | <b>Nutzfläche</b>  | <b>ca. 22 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                        | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>         |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2021</b>                     |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Garage</b>               |                    |  |

Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      |
| Energieausweis gültig bis  | 15.03.2036 |
| Befuerung                  | Elektro    |

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Energieausweis              | BEDARF                     |
| Endenergiebedarf            | 23.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
| Baujahr laut Energieausweis | 2021                       |

Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## **Ein erster Eindruck**

Diese moderne Stadtvilla aus dem Baujahr 2021 überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Ausstattungsdetails und ein durchdachtes Wohnkonzept. Auf einem ca. 737 m<sup>2</sup> großen Grundstück verbindet die Immobilie Komfort, Funktionalität und Lebensqualität auf überzeugende Weise. Mit rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 27 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet das Haus ausreichend Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Fünf gut geschnittene Zimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und durchdacht: Im Erdgeschoss führt die Diele rechts ins Arbeitszimmer, links ins Gästebad. Geradeaus öffnet sich der großzügige, helle Wohn-, Küchen- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse als zentraler Lebensmittelpunkt. Am Treppenaufgang besteht Zugang zur Garage über den Heizungsraum – praktisch und alltagstauglich. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ergänzt durch ein geräumiges Badezimmer. Echtholz-Parkett, stilvolle Fliesen und dreifachverglaste Fenster schaffen ein modernes Wohnambiente bei gleichzeitig hoher Energieeffizienz.

Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die ca. 30 m<sup>2</sup> große, gepflasterte Terrasse schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Stahlwandpool mit Holzumrandung sorgt für zusätzlichen Freizeitwert. Gartenhaus, gepflasterte Auffahrt mit Garage sowie ein eigener Brunnen runden das Gesamtbild funktional ab.

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und erfüllt einen hohen Qualitäts- und Effizienzstandard. Besonders hervorzuheben ist der Energieausweis mit der Bestnote A+, der für niedrige Betriebskosten und Zukunftssicherheit steht. Beheizt wird das Haus über eine moderne Luftwärmepumpe. Zusätzlich ist die Immobilie bereits für eine Be- und Entlüftungsanlage vorbereitet.

Das ruhige, gepflegte Wohnumfeld in der Nähe des Naturschutzzentrums Krugpark macht die Lage besonders attraktiv – ideal für Familien und alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

**Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## **Ausstattung und Details**

- Stadtvilla
  - Baujahr 2021
  - ca. 737 m<sup>2</sup> Grundstück
  - ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 27 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - Massivbau
  - gehobene Ausstattung
  - 5 Zimmer
  - hochwertige Einbauküche
  - Speisekammer
  - Badezimmer mit Badewanne
  - Gäste-WC mit Dusche
  - Echtholz-Parkettboden und Fliesen
  - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
  - Luftwärmepumpe
  - Energieeffizienzklasse A+
  - vorbereitet für eine Be- und Entlüftungsanlage
  - 30 m<sup>2</sup> gepflasterte Terrasse
  - gepflegter Garten
  - Stahlwand Pool mit Holzumrandung
  - Gartenhaus aus Holz
  - gepflasterte Auffahrt
  - Garage mit elektrischem Tor
  - Brunnen
  - familienfreundliches Neubaugebiet
  - Naturschutzzentrum Krugpark
- Hinweis:** Nach vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten erfolgt der Exposé-Versand automatisch. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Nutzen Sie vorab auch den virtuellen 3D-Rundgang.

**Objektnummer: 26165008 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## **Alles zum Standort**

Brandenburg an der Havel gehört zu den charmantesten Städten im Westen Brandenburgs und vereint auf besondere Weise historische Substanz mit naturnaher Lebensqualität. Geprägt von einer über tausendjährigen Geschichte, entfaltet die Stadt ihr einzigartiges Flair zwischen mittelalterlicher Architektur, imposanten Backsteinbauten und einer reizvollen Wasserlandschaft.

Die Havel mit ihren zahlreichen Armen, Seen und Kanälen durchzieht das Stadtgebiet und verleiht der Umgebung eine fast maritime Atmosphäre. Uferpromenaden, kleine Häfen und weitläufige Grünflächen schaffen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür.

Die Immobilie befindet sich im Bereich der „Eigenen Scholle“ – einer gewachsenen, etablierten Wohnlage, die durch Ruhe, Struktur und ein gepflegtes Umfeld überzeugt. Direkt angrenzend ist in den letzten Jahren ein modernes, seit etwa 2020 entwickeltes Wohngebiet entstanden, das mit zeitgemäßer Architektur und neuer Infrastruktur zusätzliche Attraktivität schafft. Diese Kombination aus gewachsener Nachbarschaft und junger Entwicklung sorgt für ein ausgewogenes und zukunftsfähiges Wohnumfeld.

Gleichzeitig überzeugt Brandenburg an der Havel durch eine solide Infrastruktur und kurze Wege. Die historische Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind umfassend vorhanden und gut erreichbar.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls als klarer Standortvorteil zu bewerten: Über die Bundesstraßen und den Regionalverkehr besteht eine zügige Verbindung in Richtung Potsdam und Berlin, wodurch sich die Stadt auch für Pendler als attraktive Alternative etabliert hat.

Insgesamt bietet Brandenburg an der Havel eine ausgewogene Kombination aus historischer Identität, naturnaher Umgebung und funktionaler Infrastruktur – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch aus Investitionsperspektive nachhaltig überzeugt.

**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: 26165008 - 14776 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: 26165008 - 14776 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)**