

Brandenburg an der Havel

# Über den Dächern der Stadt – Dachgeschosswohnung mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 36 m<sup>2</sup> Dachterrasse

Objektnummer: 25165049N



KAUFPREIS: 374.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 25165049N - 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: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25165049N</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>374.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Etage</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1875</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1875

Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



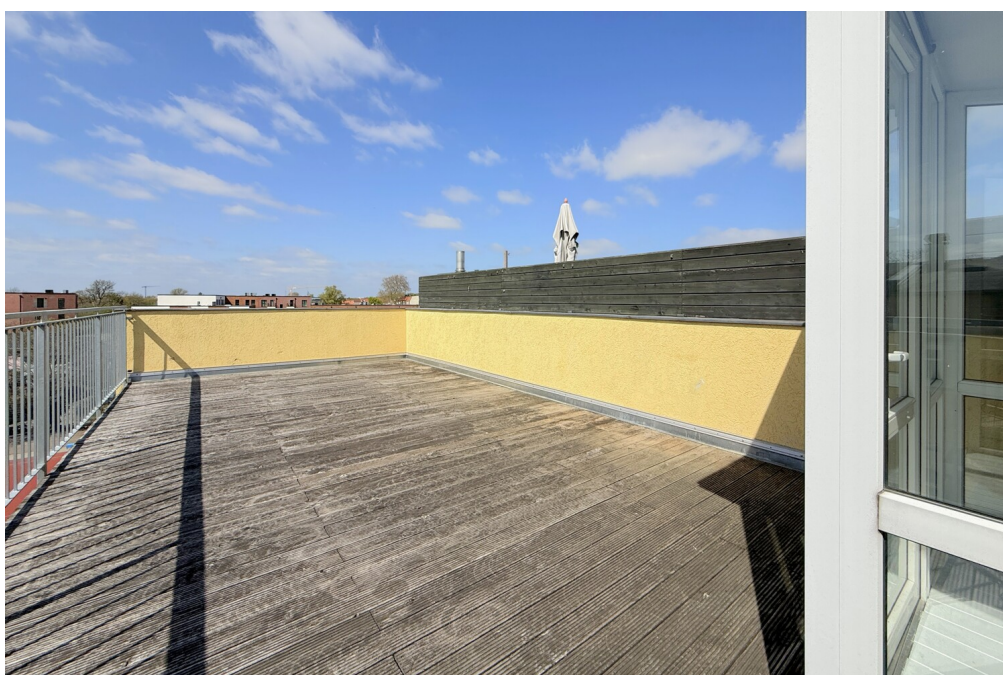
Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Ein erster Eindruck

Diese Dachgeschoss-Eigentumswohnung spielt in ihrer eigenen Liga. Sie liefert genau das, was im Markt knapp ist: Fläche, Licht und Privatsphäre – all das bei in bester Lage. Die Innenstadt ist in ca. 2 Minuten fußläufig erreichbar, der Bahnhof in rund 10 Minuten. Das ist kein „nice to have“, das ist Standortqualität.

Auf ca. 170 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein stimmiges Wohnkonzept ohne Kompromisse: vier klar geschnittene Zimmer, keine Durchgangszimmer, saubere Grundrisse. Ergebnis: maximale Nutzbarkeit bei hoher Wohnqualität. Der erste Eindruck sitzt – Großzügigkeit, Helligkeit, Ruhe und große Räume. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, Kirschbaum-Laminat setzt einen warmen, wertigen Kontrast.

Das Wohnzimmer ist mit ca. 52 m<sup>2</sup> Fläche der zentrale Ankerpunkt: hohe Decken, sichtbare Balken, ausreichend Raum für Wohnen, Essen, Leben. Drei weitere Zimmer bieten Flexibilität für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Schlafen, Arbeiten, Familie oder Gäste. Das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide ist ein echter Rückzugsort. Die Küche ist bewusst separat gehalten um unangenehme Gerüche von den Wohnräumen fern zu halten. Das Badezimmer mit Badewanne fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein: funktional, großzügig, ohne Überinszenierung.

Das eigentliche Highlight: die ca. 36 m<sup>2</sup> große Dachterrasse (2022 saniert). Hier entsteht echter Mehrwert -Erweiterung des Wohnraums mit überzeugender Aufenthaltsqualität. Die Aussicht von der Dachterrasse ist atemberaubend. Über den Dächern der Stadt bietet die Terrasse einen Blick bis zum Marienberg mit dem Wahrzeichen der Stadt.

Der Flur verbindet alle Bereiche effizient, ohne Flächenverlust. Als einzige Einheit im Dachgeschoss eines Hauses mit nur sieben Parteien ergibt sich ein seltenes Maß an Ruhe und Exklusivität. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Ein Stellplatz im geschützten Innenhof ist ebenfalls vorhanden. Ein weiteres Plus: Die Genehmigung für den Einbau einer Klimaanlage liegt bereits vor!

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

**Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel**

## **Ausstattung und Details**

- Eigentumswohnung
- Dachgeschoss
- ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- helle Räume
- große Fenster
- keine Durchgangszimmer
- großes Wohnzimmer mit hohen Decken
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Küche
- Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide
- ca. 36 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit traumhafter Aussicht
- Windfang zur Dachterrasse
- Sanierung der Dachterrasse 2022
- Klimaanlage genehmigt
- Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D
- einzige Wohnung im Dachgeschoss
- PKW-Stellplatz im Innenhof
- fußläufige Entfernung zur Innenstadt

**Objektnummer: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel**

## **Alles zum Standort**

Brandenburg an der Havel gilt als Wiege der Mark Brandenburg und vereint über tausend Jahre Geschichte in einer einzigartigen Kulisse aus Wasser, Stein und Natur. Die Stadt, deren Wurzeln bis ins 10. Jahrhundert zurückreichen, entstand aus einer slawischen Siedlung und entwickelte sich zur Keimzelle preußischer Geschichte. Zwischen Dominsel, Alt- und Neustadt entfaltet sich ein Stadtbild, das von gotischen Backsteinbauten, mittelalterlichen Mauern und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern geprägt ist. Der imposante Dom St. Peter und Paul, die Jahrhunderte alten Kirchen und die historischen Plätze erzählen von Handel, Handwerk und maritimem Leben entlang der Havel. Bis heute verbindet Brandenburg an der Havel seine bewegte Vergangenheit mit einer spürbaren Ruhe und Ursprünglichkeit – eine Stadt, die Geschichte atmet und dennoch im Fluss der Zeit bleibt.

Umgeben von einer weiten Wasserlandschaft mit sieben Seen und durchzogen von der Havel, bietet Brandenburg eine unvergleichliche Lebensqualität. Über 65 % des Stadtgebiets bestehen aus Wasser-, Grün- und Waldflächen – ein Paradies für Naturliebhaber, Segler und Radfahrer. Gleichzeitig überzeugt die Stadt mit einer modernen Infrastruktur: Eine hervorragende Anbindung über die B1, B102 und den Regionalexpress sorgt für kurze Wege nach Berlin und Potsdam. Schulen, Kitas, das Klinikum Brandenburg und die Technische Hochschule gewährleisten eine hohe Versorgungsdichte. Dazu kommen charmante Cafés an der Havelpromenade, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein wachsendes kulturelles Angebot. Brandenburg an der Havel vereint – wie kaum eine andere Stadt – historische Tiefe, natürliche Schönheit und zukunftsfähige Lebensqualität.

**Verkehrsanbindung:**

**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)

**Sonstiges:**

In der Innenstadt befindet sich eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants.

**Objektnummer: 25165049N - 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: 25165049N - 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)**