

Brandenburg

# Wohnkomfort trifft Stadtleben - Energieeffizientes Reihenhaus mit Garten & Terrasse

Objektnummer: 26165023



**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 281 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg**

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

Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26165023
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	320.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>25.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>31.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Erdwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2004</b>

Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg**

## **Ein erster Eindruck**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Reihenhaus in einem ruhigen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Brandenburg an der Havel. Auf einem ca. 281 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie eine Immobilie aus dem Baujahr 2004 mit durchdachtem Grundriss, hellen Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Der Hauseingang befindet sich in einem praktischen Windfang mit angrenzendem Heizungs- und Abstellraum. Eine offene Diele mit Holztreppe empfängt Eigentümer und Gäste mit einer einladenden Wohnatmosphäre. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, welches mit vielen Fenstern, Helligkeit und den direkten Zugang zur überdachten Terrasse begeistert. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Blick in den gepflegten, etwa 100 m<sup>2</sup> großen Garten – ein grünes Refugium für Sonnenstunden, gesellige Abende oder die kleine Auszeit vom Alltag. Im Erdgeschoss sorgt ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Die rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei gut geschnittene Zimmer. Das Obergeschoss bietet neben den Schlafräumen einen Wirtschaftsraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche – ideal für entspannte Wohlfühlmomente.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie zukunftsorientiert: Eine moderne Erdwärmepumpe aus dem Jahr 2026 sorgt für effizientes und nachhaltiges Heizen. In Kombination mit der Fußbodenheizung im Erdgeschoss und den Heizkörpern im Obergeschoss erreicht die Immobilie die hervorragende Energieeffizienzklasse A+. Dadurch profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einem zeitgemäßen Wohnkonzept. Rollläden an den Fenstern unterstreichen den Wohnkomfort und schaffen Privatsphäre nach Bedarf.

Der Garten ist stilvoll und pflegeleicht. Gartengeräte finden ihren Platz im dazugehörigen Geräteschuppen. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze direkt auf dem Grundstück.

Die Innenstadt erreichen Sie bequem zu Fuß, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und das städtische Leben stets in greifbarer Nähe liegen. Ein Zuhause, das Ruhe, Komfort und eine attraktive Lage auf harmonische Weise vereint.

**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: 26165023 - 14776 Brandenburg**

## **Ausstattung und Details**

- Reihenhaus
- Baujahr 2004
- ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Zimmer
- helle Räume
- Heizungs- und Abstellraum vor dem Haus
- großes Wohn- und Esszimmer
- kleines Gäste-WC
- praktischer Windfang
- offene Diele
- schöne Doppelflügeltür zum Wohn- und Esszimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Rollläden
- Fußbodenheizung im EG
- Heizkörper im OG
- Erdwärmepumpe (2026)
- Energieeffizienzklasse A+
- ca. 281 m<sup>2</sup> Grundstück
- große überdachte Terrasse mit Blick in den Garten
- pflegeleichter Garten
- ca. 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Geräteschuppen
- 2 Außenstellplätze
- fußläufige Entfernung zur Innenstadt
- schönes Wohngebiet

**Objektnummer: 26165023 - 14776 Brandenburg**

## **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.

**Verkehr:**

**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: 26165023 - 14776 Brandenburg**

## 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: 26165023 - 14776 Brandenburg**

## **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)**