

Brandenburg an der Havel / Butterlake

# Naturidylle mit Seltenheitswert – Großzügiges Baugrundstück in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26165010



KAUFPREIS: 150.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.500 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

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

Objektnummer: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Auf einen Blick

Objektnummer	26165010	Kaufpreis	150.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage am Stadtrand von Brandenburg an der Havel präsentiert sich dieses außergewöhnlich großzügige Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Bauherren.

Die bestehende Grundstückszufahrt sowie der parkähnliche Charakter verleihen dem Areal bereits heute eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Ein gepflegter Garten unterstreicht den naturnahen und repräsentativen Charakter des Grundstücks. Die gewachsene Nachbarschaftsbebauung reicht vom eingeschossigen Bungalowstil bis zu großzügigen zweigeschossigen Wohnhäusern und eröffnet damit einen breiten architektonischen Gestaltungsspielraum für individuelle Baukonzepte.

Das Grundstück eignet sich ideal für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus, einer Stadtvilla oder einem Bungalow. Mit einer Breite von ca. 25 m und einer Tiefe von ca. 100 m bietet es optimale Proportionen für eine großzügige Planung. Die Bebauung erfolgt gemäß § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, sofern es sich hinsichtlich Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und planungsrechtlich dem Innenbereich der Stadt Brandenburg an der Havel zugeordnet.

Die Versorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser und Telekommunikation liegen straßenseitig an. Eine vollständige Anbindung an die öffentlichen Netze kann im Zuge der Bebauung erfolgen. Eine Bauträgerbindung besteht nicht, wodurch maximale Gestaltungsfreiheit gewährleistet ist.

Die Nähe zu den beliebten Badeseen Beetzsee, Bohnenländer See und Gördensee unterstreicht zusätzlich den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Lage. Dieses Grundstück richtet sich an Käufer, die großzügiges Wohnen im Grünen mit langfristiger Wertstabilität und Entwicklungsperspektive verbinden möchten – und bereit sind, dieses Potenzial konsequent zu nutzen.

**Hinweis:** Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

**Objektnummer: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## **Ausstattung und Details**

- großzügiges Baugrundstück
- Grundstücksgröße ca. 2.500 m<sup>2</sup>
- Grundstücksbreite ca. 25 m
- Grundstückstiefe ca. 100 m
- bebaubar nach §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)
- keine Bauträgerbindung
- kein zeitlicher Bauzwang
- sofortige Bebauung möglich
- erschlossen mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen
- alle Medien liegen in der Straße vor dem Grundstück
- Einfamilienhäuser, Stadtvillen und Bungalows möglich
- Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar
- gute Infrastruktur
- Bushaltestelle für den ÖPNV in fußläufiger Entfernung
- vorhandene Grundstückszufahrt
- parkähnlicher Garten
- Streuobstwiese, Kirsche (süß und sauer), Pflaume, Birne, Apfel, Pfirsich
- befestigte Wege
- ruhiges Wohngebiet
- drei Seen in der Nähe (Beetzsee, Bohnenländer See und Gördensee)

**Objektnummer: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## **Alles zum Standort**

Die über 1.000 Jahre alte Stadt Brandenburg an der Havel befindet sich rund 60 Kilometer westlich der Hauptstadt Berlin. Mit etwa 74.500 Einwohnern gilt sie als älteste und zugleich drittgrößte kreisfreie Stadt im Land Brandenburg. Die historische Altstadt, die Neustadt sowie die Dominsel mit ihren eindrucksvollen Kirchen und architektonischen Wahrzeichen spiegeln die lange und bewegte Geschichte der Stadt wider.

Das Stadtgebiet gliedert sich in acht Stadtteile und acht Ortsteile. Prächtige Altbauten, zahlreiche Seen, weitläufige Wälder und verzweigte Wasserwege prägen das Stadtbild und schaffen ein außergewöhnlich attraktives Wohnumfeld. Brandenburg an der Havel entwickelt sich kontinuierlich weiter – sowohl als gefragter Wohnstandort als auch als beliebtes Reiseziel. Die Stadt verbindet Familienfreundlichkeit mit einer hohen Lebensqualität. Eine leistungsfähige Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten trifft hier auf ein vielseitiges Kultur- und Kunstangebot. Zudem besteht eine verlässliche Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Der Ortsteil Butterlake steht exemplarisch für naturnahes Wohnen mit viel Freiraum. Gepflegte Einfamilienhäuser und charmante Wochenendhäuser bestimmen das Bild – ein Umfeld, das besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist. In wenigen Gehminuten erreicht man den Bohnenländer See sowie weitläufige Felder und Wiesen. Hier bestimmen Ruhe, frische Luft und der Wechsel der Jahreszeiten den Alltag.

Trotz der idyllischen Lage sind das Stadtzentrum und sämtliche urbanen Angebote schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Cafés befinden sich in komfortabler Nähe. Das Klinikum Brandenburg sowie Ärzte und Apotheken sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und sichern eine sehr gute medizinische Versorgung.

**Verkehr:**

**PKW:**

ca. 15 Min. bis Brandenburg HBF

ca. 50 Min. bis Potsdam

ca. 60 Min. bis Berlin

**Regionalbahn ab Brandenburg HBF:**

ca. 20 Min. bis Potsdam HBF

ca. 50 Min. bis Berlin HBF

ca. 60 Min. bis Magdeburg 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)

**Objektnummer: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## 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: 26165010 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## **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)**