

Brandenburg an der Havel

# Wasserjuwel auf der Dominsel – Stilvolle Eigentumswohnung mit eigenem Steg

Objektnummer: 26165018



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26165018 - 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: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26165018</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>320.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 95 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1916</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	08.03.2033
Befuerung	Elektro

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	106.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1916

Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Ein erster Eindruck

Dieses historische Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1916 vereint klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort in erstklassiger Wasserlage. Das unter Denkmalschutz stehende Objekt wurde umfassend saniert und stetig modernisiert. Das Gebäude wird aufgrund seiner einzigartigen Architektur und der traumhaften Lage als "Postkartenmotiv" und Wahrzeichen der Stadt gesehen.

Die Erdgeschosswohnung passt sich Ihrem Lebenskonzept an: Zwei eigenständige Ferienwohnungen, komfortables Mehrgenerationenwohnen oder eine große Wohneinheit – Sie entscheiden, wie Sie das Potenzial optimal ausschöpfen. Die Kombination aus historischer Substanz, zeitgemäßer Ausstattung und einzigartiger Lage schafft ein Angebot, das sich hervorhebt.

Die Eigentumswohnung ist momentan in zwei Ferienwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Beide Einheiten überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Innenausstattung. Die größere Ferienwohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine innenliegende Küche und ein Badezimmer mit Badewanne. Die kleinere Wohnung ist mit einer kompakten offenen Einbauküche und einem kleinen Badezimmer mit Dusche ausgestattet - funktional und effizient. Das Wohnzimmer bietet einen einzigartigen Blick auf die Havel und die Innenstadt.

Charakteristische Dielenböden unterstreichen den Altbaucharakter und sorgen für eine warme, hochwertige Wohnatmosphäre. Die originalgetreuen Sprossenfenster mit Doppelverglasung verbinden stilvolle Optik mit verbesserter Energieeffizienz. Besonders hervorzuheben ist die Flexibilität der Grundrissgestaltung: Die beiden Einheiten können bei Bedarf zusammengelegt werden und eröffnen so die Möglichkeit, eine großzügige und komfortable Eigentumswohnung mit erweitertem Raumangebot zu realisieren. Damit spricht die Immobilie sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer mit langfristiger Perspektive an.

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die unmittelbare Wasserlage. Eine Steganlage mit Terrasse direkt am Wasser schafft einen außergewöhnlichen Aufenthaltsbereich mit hohem Erholungswert direkt in der Innenstadt. Der Steg eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Freizeit, Wassersport oder einfach als Rückzugsort am Wasser. Diese Kombination aus privatem Außenraum und direktem Wasserzugang ist in dieser Form selten und steigert die Attraktivität der Immobilie signifikant.

**Aufgrund der bislang geringen Anzahl an Wohnungseigentümern besteht derzeit keine Instandhaltungsrücklage und keine externe Hausverwaltung. Die Verwaltung erfolgt momentan eigenständig innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Die vorhandene Steganlage sowie der PKW-Stellplatz sind aktuell kein Bestandteil der bestehenden Teilungserklärung, da diese erst nach deren Erstellung errichtet wurden. Im Rahmen des Verkaufs besteht jedoch die Möglichkeit, für den Steg und den Stellplatz jeweils ein Sondernutzungsrecht vertraglich zu vereinbaren.**

**Die Immobilie wurde im Zuge umfangreicher Sanierungen stetig modernisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer, was eine bedarfsgerechte und effiziente Versorgung sicherstellt. Besonders hervorzuheben ist die installierte Erdwärmepumpe, die eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung ermöglicht und gleichzeitig die Betriebskosten optimiert. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist die Wohnung als Gewerbe angemeldet. Bei einer dauerhaften Wohnnutzung müsste die Nutzungsart geändert werden.**

**HINWEIS: Die Immobilie wird in einem Angebotsverfahren verkauft! Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen zur Immobilie oder zum Angebotsverfahren. Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch.**

**Objektnummer: 26165018 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## **Ausstattung und Details**

- Eigentumswohnung (aufgeteilt in 2 Ferienwohnungen)
- historisches Mehrfamilienhaus
- Denkmalschutz
- Baujahr 1916
- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- modernisiert
- altersgerecht
- eigener Hauseingang
- nutzbar als 2 Ferienwohnungen oder eine Eigentumswohnung
- zwei Einbauküchen
- 2 Badezimmer
- Dielenböden
- Warmwasseraufbereitung mit Durchlauferhitzern
- wunderschöne Sprossenfenster mit Doppelverglasung
- Möblierung kann ganz oder teilweise übernommen werden
- Erdwärme
- Steganlage mit Terrasse auf dem Wasser (ca. 3m x 6m)
- Badeleiter
- direkte Wasserlage
- Wasserblick
- kleiner Garten
- direkte Innenstadt
- PKW-Stellplatz
- keine Instandhaltungsrücklage
- keine Hausverwaltung
- derzeit kein Sondernutzungsrecht für den Steg und den PKW-Stellplatz
- als Gewerbe angemeldet
- Angebotsverfahren

**Objektnummer: 26165018 - 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.

Die Dominsel Brandenburg an der Havel zählt zu den schönsten und geschichtsträchtigsten Wohngebieten in Brandenburg an der Havel. Umgeben von den Wasserarmen der Havel bietet die Dominsel eine ruhige, fast abgeschlossene Wohnlage mit besonderem Flair. Der Dom St. Peter und Paul, historische Gebäude und viel Grün prägen das Bild und schaffen ein hochwertiges, entspanntes Umfeld. Gleichzeitig ist die Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar und ergänzt die Lage um Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturelle Angebote – eine seltene Kombination aus Ruhe, Wasserlage und urbaner Nähe.

**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: 26165018 - 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: 26165018 - 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)**