

Brandenburg an der Havel / Görden

# Geräumige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Objektnummer: 24165008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 482 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24165008
Wohnfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	188.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.04.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



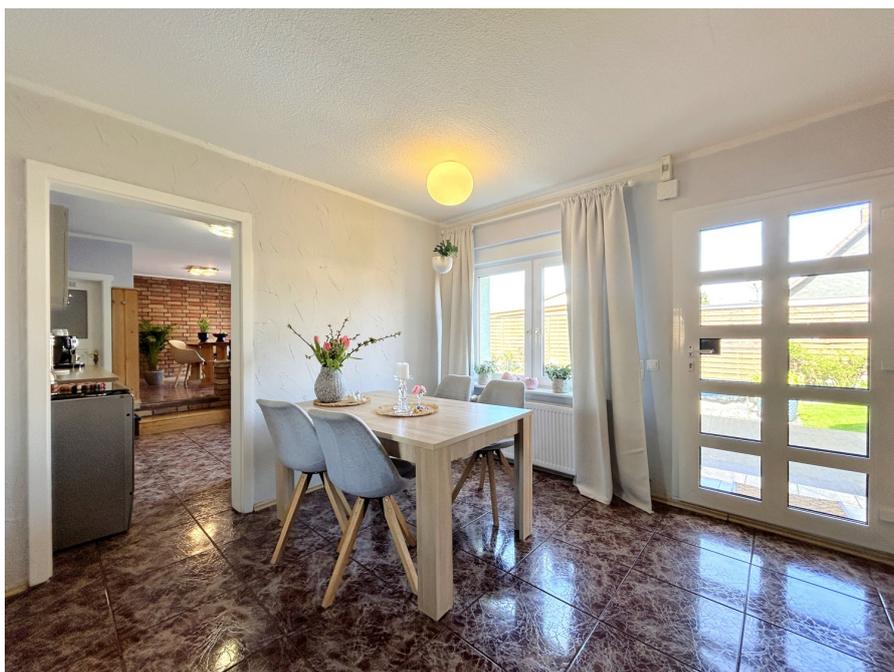
Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



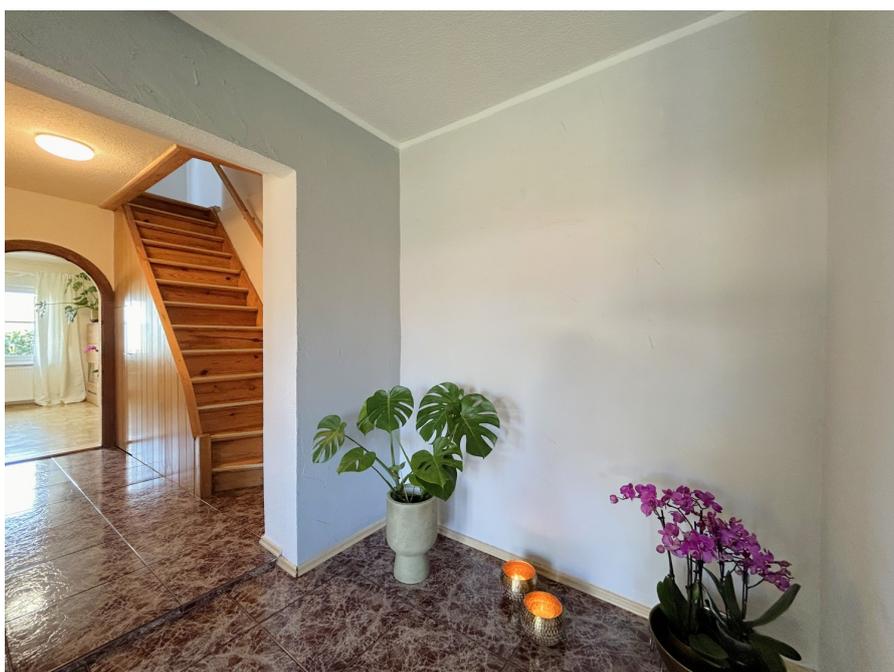
Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938 befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2012 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück mit ca. 482 m<sup>2</sup> Fläche bietet das Haus ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Einliegerwohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet zusätzlichen Raum für Gäste oder eine separate Nutzung. Die helle Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Wohnzimmer lädt ein Kamin zu gemütlichen Stunden ein. Die Einbauküche ist funktionell gestaltet und bietet ausreichend Stauraum. Die beiden Badezimmer sind modern ausgestattet und verfügen im Haupthaus über eine Badewanne und eine Dusche. Mit zusätzlichen Oberlichtern sind die Bäder schön hell und einladend. Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine effiziente Wärmeregulierung und Warmwasseraufbereitung. Das Dach, die Fenster sowie die Heizung wurden im Jahr 1995 erneuert, während die Fassade im Jahr 2012 gedämmt wurde. Zum Haus gehören zwei Garagen sowie eine große Werkstatt, die Hobbybastlern oder Handwerkern ausreichend Platz bietet. Ein kleiner Pool lädt im Sommer zum Entspannen ein. Die überdachte Terrasse ermöglicht es, auch bei Regen im Freien zu sitzen. Die gepflasterte Auffahrt und der gepflegte Garten runden das Gesamtbild der Immobilie ab. Die Doppelhaushälfte liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet und bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist gut, sodass man schnell in die Innenstadt gelangt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine solide und gepflegte Wohnmöglichkeit mit ausreichend Platz und zusätzlicher Nutzfläche. Dank der gepflegten Ausstattung und der praktischen Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare, die gerne Gäste empfangen.

Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung
- Baujahr ca. 1938
- Sanierung 1995
- ca. 482 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer
- ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Einliegerwohnung ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sauna
- Kamin im Wohnzimmer
- helle Räume
- Einbauküche
- zwei Badezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Oberlichter in den Bädern
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (1995)
- Fassade gedämmt
- zwei Garagen
- große Werkstatt
- kleiner Pool
- überdachte Terrasse
- gepflasterte Auffahrt
- gepflegter Garten
- familienfreundliches Wohngebiet

Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Alles zum Standort

Die 1000-jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 74.000 Einwohnern die älteste, aber auch drittgrößte kreisfreie Stadt des Landes Brandenburg. Die Atemberaubende Altstadt, die Neustadt sowie die Dominsel mit Ihren imposanten Kirchen und Bauwerken zeugen von der historischen Geschichte. Insgesamt ist Brandenburg in 8 Stadtteile und 8 Ortsteile unterteilt. Wunderschöne Altbauten, Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für Ihre Bewohner sehr attraktiv. Sowohl als anziehende Wohngegend als auch ein Ziel des aufblühenden Tourismus erfreut sich Brandenburg an der Havel zunehmender Beliebtheit. Das familienfreundliche Brandenburg bietet eine sehr angenehme sowie hohe Lebensqualität. Neben einer sehr gut funktionierenden Infrastruktur mit zahlreichen Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten finden Sie gleichzeitig ein reiches Kunst- und Kulturangebot. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie den öffentlichen Fernverkehr. Die Immobilie befindet sich in einem Wohngebiet am Silokanal auf dem "Görden" im Norden der Stadt Brandenburg an der Havel. An Wasser und Natur mangelt es auch in diesem Stadtteil nicht, sowohl der Silokanal sowie der Gördensee mit dem direkt angrenzenden Gördenwald sind Bestandteil des Ortsteils. Durch eine sehr gute Infrastruktur, viele Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den ÖPNV bietet der Görden eine sehr hohe Lebensqualität. Innerhalb von 10 min. erreicht man mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Auto die Innenstadt. Verkehr: PKW: ca. 40 Min. bis Potsdam ca. 45 Min. bis Berlin Regionalbahn ab Brandenburg HBF: ca. 20 Min. bis Potsdam HBF ca. 45 Min. bis Berlin 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) Einkaufen: Es befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Bäcker & Restaurants: Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in fußläufiger Entfernung. Sonstiges: Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle in direkter Umgebung.

Objektnummer: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 188.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24165008 - 14772 Brandenburg an der Havel / Görden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg an der Havel

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)