

Brandenburg an der Havel

Historisches Wohn- und Geschäftshaus - Das Tor zur Innenstadt

Objektnummer: 26165004



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,73 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 476 m²

Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick

Objektnummer	26165004	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123,73 m²	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Walmdach		
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2016
Baujahr	1870	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 128 m²
		Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	307.64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1870

Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



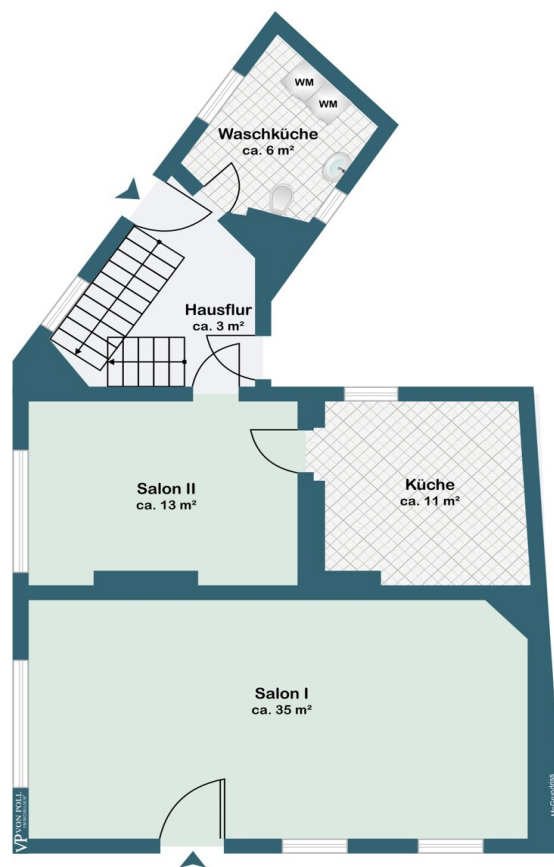
Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

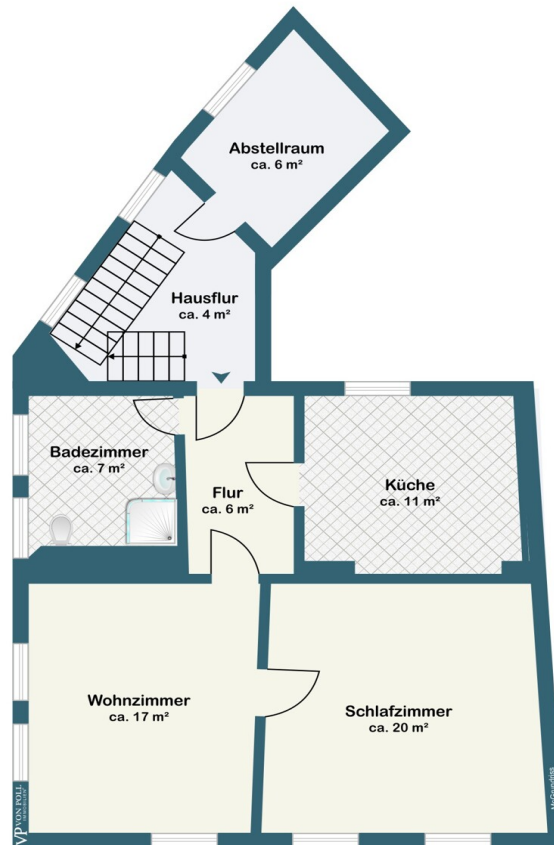
Die Immobilie

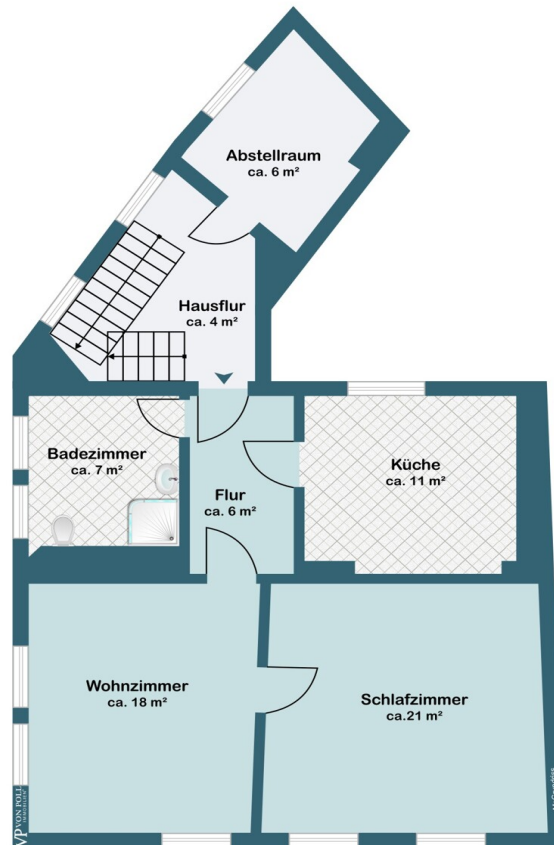


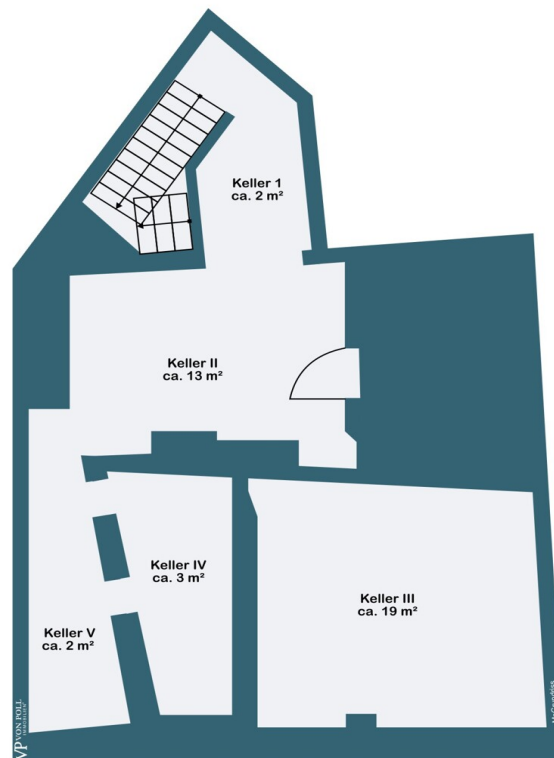
Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus vereint historische Substanz mit moderner Nutzbarkeit – eine seltene Gelegenheit im Stadtzentrum von Brandenburg an der Havel. Errichtet im Jahr 1870, präsentiert sich die Immobilie heute als vielseitig nutzbares Objekt mit

stabiler Struktur und attraktiven Entwicklungsperspektiven.

Auf einem Grundstück von ca. 476 m² entfaltet sich ein durchdachtes Nutzungskonzept aus Gewerbe und Wohnen. Zu der Gesamtfläche gehören ca. 124 m² Wohnfläche und ca. 65 m² Gewerbefläche. Aktuell wird die Gewerbeeinheit von einem Friseursalon genutzt. Eine der beiden Wohneinheiten ist momentan vermietet, somit ergeben sich hier einige freie Nutzungsmöglichkeiten, zum Selbstnutz oder der weiteren Vermietung.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss überzeugt mit einer funktionalen Aufteilung aus zwei hellen

Räumen mit großen Schaufenstern, einer Küche sowie einer separaten Waschküche mit WC. Sie bietet ideale Voraussetzungen für kleine Dienstleistungsbetriebe, kreative Büros oder praxisnahe Nutzungen.

Darüber hinaus verfügt die Immobilie über zwei separate Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoß. Die Wohnungen verfügen jeweils über zwei Zimmer, einem Badezimmer und einer Küche. Die modern geschnittenen Grundrisse sorgen für eine effiziente Raumnutzung und

ein angenehmes Wohngefühl. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Badezimmer sind zeitgemäß mit Duschen

ausgestattet. Darüber hinaus besitzt einen eigenen Abstellraum auf der jeweiligen Etage. Holzfenster mit moderner Isolierverglasung sorgen für eine gute Energieeffizienz und unterstreichen zugleich den charaktervollen Stil des Hauses. Beheizt wird die Immobilie über

Gas-Etagenheizungen, wodurch jede Einheit individuell steuerbar bleibt. Der gepflasterte Innenhof ist ein kleiner, geschützter Außenbereich und wird von den Mietern gemeinschaftlich genutzt.

Die Lage ist ein weiterer klarer Standortvorteil: mitten im Zentrum gelegen profitieren Bewohner

und Gewerbetreibende gleichermaßen von kurzen Wegen. Der unmittelbar angrenzende Theaterpark sowie die Havel inkl. Schleuse schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre direkt

vor der Tür. Ein echtes Plus für Lebensqualität und Standortattraktivität.

Ob als Kapitalanlage mit stabiler Mieterstruktur, als Kombination aus Eigennutzung und

Vermietung oder als strategisches Investment in eine gefragte innerstädtische Lage: Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine solide Grundlage mit Charme, Substanz und Perspektive.

Objektnummer: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Ausstattung und Details

Allgemeine Infos

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 1870
- ca. 124 m² Wohnfläche
- ca. 65 m² Gewerbefläche
- ca. 476 m² Grundstück
- direktes Stadtzentrum
- eine Gewerbeeinheit mit 2 Räumen, Küche und Waschküche mit WC
- zwei Wohneinheit mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Bad
- Badezimmer mit Duschen
- helle Räume
- moderne Raumaufteilung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- gepflasterter kleiner Innenhof
- Gas-Etagenheizung
- Theaterpark direkt nebenan
- Wasser direkt vor der Tür

Vermietung:

- Gewerbeeinheit von Friseursalon genutzt
- Wohnung 1. OG leerstehend
- Wohnung 2. OG vermietet
- Vergleichsmiete für Wohnraum ca. 9 €/m²

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

Objektnummer: 26165004 - 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.

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: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Sonstige Angaben

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: 26165004 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com