

Brandenburg an der Havel / Butterlake

Großes Haus, großes Grundstück, große Freiheit

Objektnummer: 26165009



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.500 m²

Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

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

Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Auf einen Blick

Objektnummer	26165009	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 203 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1935	Modernisierung / Sanierung	2014
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 92 m ²
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	259.41 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



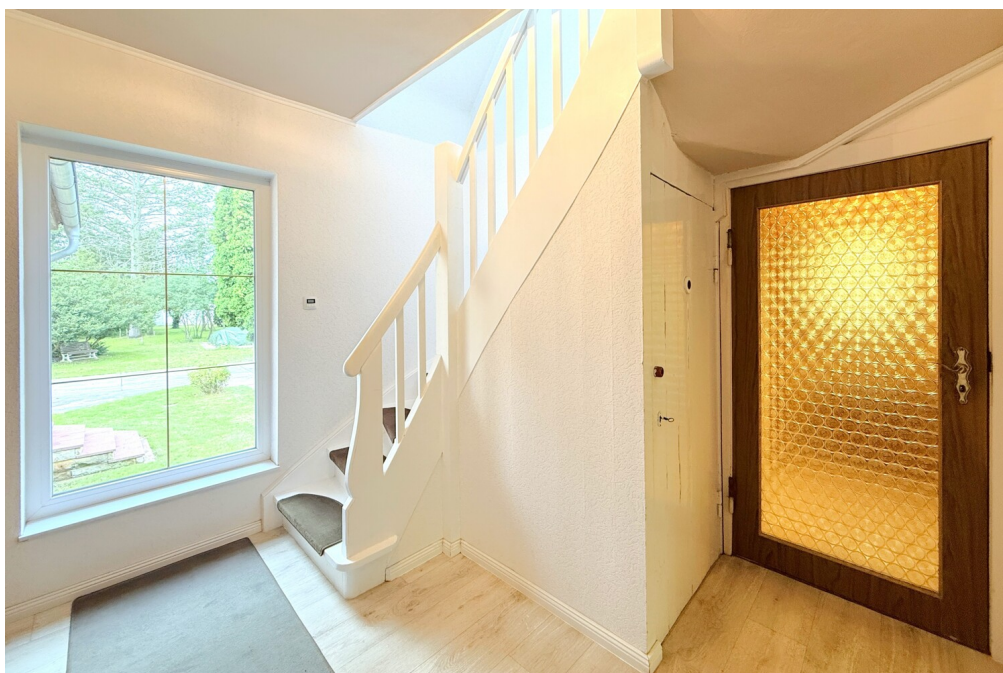
Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1935 massiv errichtete Einfamilienhaus verbindet den besonderen Charme eines historischen Gebäudes mit einer soliden, modernisierten Substanz und bietet zugleich hervorragende Voraussetzungen für individuelle Ausbau- und Gestaltungskonzepte. Zwischen 1995 und 2014 wurden bereits umfangreiche Investitionen vorgenommen, darunter ein großzügiger Anbau, die Installation einer Holz-Vergaserheizung mit Warmwasseraufbereitung, neue doppelt verglaste Fenster mit Rollläden, eine komplette Dachsanierung sowie die Erneuerung der Fassade im Zuge der Erweiterung.

Auf rund 203 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 91 m² Nutzfläche im Vollkeller eröffnet sich ein großzügiges Raumangebot mit insgesamt fünf Zimmern, einer Einbauküche und einem Badezimmer mit Badewanne. Großzügige Fenster schaffen lichtdurchflutete Wohnbereiche und ermöglichen einen traumhaften Blick in den Garten. Der stilvolle Balkon lädt insbesondere in den Abendstunden zum Verweilen bei Sonnenuntergang ein.

Trotz der bereits erfolgten Modernisierungen sind einzelne Maßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen – ein klarer Vorteil für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die elektrische Anlage ist teilweise veraltet und sollte im Zuge weiterer Modernisierungen überprüft werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es bei extremen Hochwasserständen der Havel zu einem ansteigenden Grundwasserspiegel und damit zu Feuchtigkeit im Keller kommen kann. Darüber hinaus sind bestehende Auflagen aus der Baugenehmigung, unter anderem zur Erneuerung der vorhandenen Sammelgrube, zu beachten und vollständig umzusetzen. Die großzügigen Dachflächen bieten beste Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage und könnten damit langfristig zur Reduzierung der Energiekosten beitragen.

Die Immobilie verfügt über ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück von ca. 2.500 m². Neben einem gepflegten Vorgarten und einer repräsentativen Zufahrt erwartet Sie ein weitläufiger, parkähnlicher Gartenbereich von rund 1.800 m² mit einem Brunnen sowie einer idyllischen Streuobstwiese mit Kirsch-, Pflaumen-, Birnen-, Apfel- und Pfirsichbäumen. Der vorhandene Brunnen dient der Gartenbewässerung. Die Leitungen der Gartenwasserführung verlaufen gemeinschaftlich unter diesem sowie dem Nachbargrundstück, was bei zukünftigen Maßnahmen zu berücksichtigen ist.

Das Grundstück ist über ein Schiebetor zugänglich. Für Fahrzeuge stehen eine massive Doppelgarage sowie ein Carport zur Verfügung. Die direkte Befahrung der massiven Doppelgarage ist aktuell nur nach dem Abriss einer ca. 4 m langen kniehohen Ziermauer sowie der dahinterliegenden Hecke möglich. Alternativ bietet die vorhandene Auffahrt ausreichend Platz zum Abstellen von zwei Fahrzeugen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ergänzend ein Carport zu errichten.

Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe, Naturnähe und hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mit dem Beetzsee, dem Bohnenländer See und dem Gördensee gleich drei attraktive Gewässer, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten – ideal für Naturliebhaber, Wassersportler und Ruhesuchende. Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die den Wert eines großzügigen Grundstücks, einer soliden Bausubstanz und eines besonderen Wohnumfelds zu schätzen wissen und bereit sind, durch gezielte Investitionen ein individuelles und nachhaltiges Zuhause zu schaffen.

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

Objektnummer: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Ausstattung und Details

- großes Einfamilienhaus
- Baujahr 1935
- umfangreiche Modernisierungen von 1995-2014
- ca. 203 m² Wohnfläche
- ca. 91m² Nutzfläche (Keller)
- 5 Zimmer
- funktionsfähige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- elektrische und manuelle Rollläden
- Panoramafenster mit Westausrichtung und Blick in den Garten
- stilvoller Balkon für Sonnenuntergänge
- Echtholz-Parkettboden, Fliesen, Vinylparkett
- massiver Altbau
- großer Anbau 2014
- voll unterkellert
- Holz-Vergaserheizung (2014) inkl. Warmwasseraufbereitung
- großes Grundstück ca. 2.500 m²
- gepflegter Vorgarten
- einladende Grundstückszufahrt
- parkähnlicher Garten ca. 1.800 m²
- Streuobstwiese, Kirsche (süß und sauer), Pflaume, Birne, Apfel, Pfirsich
- Brunnen
- befestigte Wege
- massive Doppelgarage
- Carport
- großzügige Dachflächen für zukünftige PV-Anlage

- ruhiges Wohngebiet
- drei Seen in der Nähe (Beetzsee, Bohnenländer See und Gördensee)
- die Auflagen in der Baugenehmigung sind zu beachten und umzusetzen

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: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

Alles zum Standort

Die 1000-jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 74.500 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.

Wohnen, wo die Stadt endet und die Natur beginnt: Butterlake steht für Freiraum, Ruhe und familiäres Miteinander. Kleine Einfamilienhäuser und Wochenenddomizile prägen das Bild – ideal für Kinder und alle, die Natur als täglichen Begleiter schätzen. Nur ein kurzer Spaziergang führt hinaus ins Grüne – zum Bohnenländer See, über Felder und Wiesen. Hier spürt man Ruhe, frische Luft und den Rhythmus der Jahreszeiten.

Mit Bus oder Auto gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum und nutzen urbanes Angebot bei ländlichem Lebensgefühl. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés liegen nah, das Klinikum Brandenburg sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Autominuten erreichbar.

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: 26165009 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

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: 26165009 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com