

Brandenburg an der Havel

# Altersgerecht Wohnen – 2-Zimmer, Balkon, Aufzug & Tiefgarage

Objektnummer: 26165014



**KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel**

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

Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick

|              |                          |                               |   |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26165014                 | Kaufpreis                     | 195.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 74,45 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                   | Etagenwohnung   |
| Etage        | 2                        | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 2                        | Modernisierung /<br>Sanierung | 2024  |
| Schlafzimmer | 1                        | Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt  |
| Badezimmer   | 1                        | Bauweise                      | Massiv  |
| Baujahr      | 1995                     | Nutzfläche                    | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           | Ausstattung                   | Balkon  |

Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 101.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 24.02.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine solide Bauqualität. Die Wohnung befindet sich in einer 1995 erbauten Wohnanlage mit 163 Wohneinheiten und bietet beste Voraussetzungen zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage.

Auf ca. 74,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, die durch ihre Großzügigkeit und Lichtverhältnisse sofort überzeugen. Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Loggia, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Küche ist aktuell vom Wohnbereich getrennt, kann aber durch Entfernen der Trennwand zu einem offenen Wohn- und Kochbereich umgestaltet werden. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ergänzt das separate WC.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Ein klarer Vorteil für alle, die ohne Verzögerung einziehen oder vermieten möchten. Besonders hervorzuheben ist, dass die Immobilie aktuell nicht vermietet ist und somit maximale Flexibilität bietet.

Die Massivbauweise mit Vollwärmeschutz sichert langlebige Qualität und ein gutes Raumklima. Ein Personenaufzug sowie die altersgerechte Bauweise sorgen für Alltagserleichterung, während der lichtdurchflutete Hauseingang und die gepflegten Außenanlagen für einen repräsentativen ersten Eindruck sorgen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen separaten Kellerersatzraum, der sich ideal als Lagerraum nutzen lässt, einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken gewährleistet.

Die Lage punktet zusätzlich mit einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem fußläufig erreichbar.

**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: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## **Ausstattung und Details**

- Eigentumswohnung
- Baujahr 1995
- Wohnanlage mit 163 Wohnungen
- ca. 74,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 4,24 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2-Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- helle Räume
- großes Wohnzimmer
- offene Küche
- überdachte Loggia
- Wohn- Schlaf- und Ankleidezimmer ausgestattet mit neuen Vinylparkett
- separater Kellerersatzraum (als Lagerraum nutzbar)
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgarage mit Stellplatz
- Massivbauweise mit Vollwärmeschutz
- Personenaufzug
- altersgerecht
- Lichtdurchfluteter Hauseingang
- gepflegter Außenbereich der Wohnanlage
- sofort bezugsfertig
- NICHT vermietet
- gute Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung

**Objektnummer: 26165014 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im etablierten Wohngebiet Görden, einem gewachsenen Stadtteil von Brandenburg an der Havel. Die Stadt zählt zu den ältesten Städten Brandenburgs und überzeugt durch ihre einzigartige Lage inmitten einer weitläufigen Wasser- und Naturlandschaft entlang der Havel. Historische Altstadtbereiche, eine solide Infrastruktur sowie ein vielfältiges Freizeitangebot prägen das attraktive Gesamtbild.

Nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt erstreckt sich der Gördenwald mit dem gleichnamigen Gördensee, ein beliebtes Naherholungsgebiet mit ausgedehnten Spazier- und Radwegen. Die natürliche Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, sportliche Aktivitäten und einen Ausgleich zum Alltag.

Auch der Silokanal lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein und unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Lage. Die Kombination aus Wald und Wasser schafft eine besondere Wohnatmosphäre, die in dieser Form selten zu finden ist.

Trotz der ruhigen, naturnahen Umgebung ist die infrastrukturelle Anbindung des Wohngebietes hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich Straßenbahn und ODEG gewährleistet die Verbindung in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage, die durch ihre ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Erreichbarkeit überzeugt und sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine nachhaltige Standortqualität bietet.

**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

**Familienfreundliche Lage mit starker Bildungsinfrastruktur**

Brandenburg an der Havel verfügt über ein breit gefächertes Bildungsangebot für alle Altersgruppen. Zahlreiche Kindertagesstätten sowie mehrere Grundschulen gewährleisten eine wohnortnahe Betreuung und Beschulung.

Weiterführende Schulen – darunter Oberschulen und Gymnasien – bieten vielfältige Bildungswege bis zum Abitur. Ergänzt wird das Angebot durch berufliche Bildungszentren (Oberstufenzentren).

Mit der Technische Hochschule Brandenburg und der Medizinische Hochschule Brandenburg Theodor Fontane ist die Stadt zudem ein etablierter Hochschulstandort.

Insgesamt bietet Brandenburg an der Havel damit eine solide und vielseitige Bildungslandschaft – ein klarer Standortvorteil für Familien und Berufspendler.

**Objektnummer: 26165014 - 14772 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: 26165014 - 14772 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)**