

Brandenburg an der Havel

# Neuwertiges Reihenendhaus am Stadtrand - Hochwertig, Energieeffizient & Zukunftssicher

Objektnummer: 26165019



KAUFPREIS: 377.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 218 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26165019 - 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: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26165019</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>377.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 118,88 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenendhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	57.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.12.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus vereint modernes Wohnen mit Substanz, Effizienz und Lebensqualität. Hier wurde 2023 nicht einfach gebaut, sondern bewusst geplant. Auf einem ca. 218 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie mit einer Wohnfläche von rund 118,88 m<sup>2</sup> als durchdachtes Zuhause für Menschen, die Klarheit, Struktur und Helligkeit schätzen.

Im Inneren dominiert ein offenes Raumgefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück, lichtdurchflutet mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur ca. 17,10 m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich nahtlos. Der seitliche Sicht- und Sonnenschutz schafft dabei genau die Privatsphäre, die man heute erwartet. Die separate Küche ist funktional und hochwertig ausgestattet – ideal für alle, die Kochen nicht als Pflicht, sondern als Teil ihres Lebensstils verstehen. Ein kleines Gäste-WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss sinnvoll und zeitgemäß.

Das Obergeschoss bietet ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie zwei helle Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und viel Platz bietet kurze Wege. Im Dachgeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer und einem separaten Abstellraum. Ein weiteres Badezimmer ist hier bereits vorbereitet, wird momentan aber als Arbeitszimmer genutzt. Große Dachflächenfenster bringen reichlich Tageslicht in die Räume.

Die Ausstattung folgt einer klaren Linie: hochwertige Vinylparkett- und Fliesenböden, dreifachverglaste Fenster, elektrische Rollläden und ein integriertes Be- und Entlüftungssystem sorgen für Komfort, Effizienz und ein angenehmes Raumklima – unabhängig von der Jahreszeit. Die Energieeffizienzklasse B in Kombination mit dem Blockheizkraftwerk unterstreicht den nachhaltigen Anspruch der Immobilie.

Der Außenbereich ist ebenso stilvoll gestaltet: ein gepflegter Garten, ein ansprechend angelegter Vorgarten mit gepflastertem Weg sowie eine vollständige Einfriedung bieten Sicherheit und Struktur. Praktische Details wie abschließbare Schränke im Vorgarten und Garten zeigen, dass auch an den Alltag gedacht wurde. Der Vorgartenschrank bietet Platz für Fahrräder während in die Schränke auf der Terrasse und dem Garten Platz für Werkzeuge und Gartengeräte bieten. Ein Außenstellplatz sowie zusätzliche Gästestellplätze runden das Angebot ab. Der Glasfaseranschluss stellt sicher, dass auch digital keine Kompromisse gemacht werden müssen.

**Rechtlich handelt es sich bei diesem Reihenendhaus um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das bedeutet, dass das Reihenendhaus als Sondereigentum verkauft wird, während der zugeordnete Außenstellplatz über ein Sondernutzungsrecht genutzt werden kann. Für die gemeinschaftlichen Bereiche und technischen Anlagen wird ein monatliches Hausgeld in Höhe von 378 € erhoben, in dem unter anderem die Instandhaltungsrücklage und die Heizkosten enthalten sind.**

**Die Lage liefert die passende Kulisse: Die Bushaltestelle ist nur etwa 100 Meter entfernt, während der Quenzsee und der Gördensee fußläufig erreichbar sind – eine seltene Kombination aus urbaner Anbindung und naturnaher Lebensqualität.**

**Für den Baukörper besteht noch eine Gewährleistung (Mängelhaftung) bis 2028. Das reduziert Risiken – ein Punkt, den viele unterschätzen, aber erfahrene Käufer gezielt bewerten. Ein nahezu neuwertiges Reihenendhaus, das nicht nur durch Daten überzeugt, sondern durch ein stimmiges Gesamtkonzept. Wer hier einzieht, entscheidet sich bewusst gegen Durchschnitt und für eine klare, wertstabile Wohnlösung.**

**Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## **Ausstattung und Details**

- Reihenendhaus als Sondereigentum
- In Wohnungseigentum aufgeteilt
- Baujahr 2023 (Fertigstellung)
- 5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 118,88 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 218 m<sup>2</sup>
- helle Räume
- bodentiefe Fenster im Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Bodenbeläge aus hochwertigen Vinylparkett und Fliesen
- offener Wohn- und Essbereich
- separate Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Obergeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer im Dachgeschoss vorbereitet
- große Dachflächenfenster
- Be- und Entlüftungssystem
- elektrische Rollläden
- dreifachverglaste Fenster
- Energieeffizienzklasse B
- überdachte Terrasse ca. 17,10 m<sup>2</sup>
- seitlicher Sicht- und Sonnenschutz für die Terrasse
- gepflegter Garten
- schöner Vorgarten mit gepflastertem Weg
- komplett eingefriedet
- abschließbaren Schränken im Vorgarten und Garten
- Vorgartenschrank mit Platz für Fahrräder
- Terrassenschrank
- Gartenschrank mit Hochbeet
- Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht
- Gästestellplätze
- Blockheizkraftwerk
- Glasfaseranschluss
- bis 2028 Jahre Gewährleistung auf (Mängelhaftung) gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB
- 100m Entfernung zur Bushaltestelle
- Quenzsee und Gördensee fußläufig erreichbar
- monatliches Hausgeld 378 € inkl. Heizkosten

**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. Jeder Interessent hat die Möglichkeit ein Kaufpreisangebot abzugeben.**

**Objektnummer: 26165019 - 14772 Brandenburg an der Havel**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einem der charmantesten und zugleich unterschätzten Wohnbereiche von Brandenburg an der Havel dort, wo die Stadt fließend in Natur übergeht und das Leben spürbar ruhiger wird.

Geprägt von altem Baumbestand, großzügigen Grundstücken und der unmittelbaren Nähe zur Havel eröffnet sich hier eine Wohnlage mit besonderer Lebensqualität. Nur wenige Minuten entfernt laden die weitläufigen Uferbereiche zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist das nahegelegene Schloss Plaue mit seinem historischen Park ein Ort mit Geschichte und gleichzeitig ein beliebtes Naherholungsziel. Ergänzt wird das maritime Umfeld durch die nahe Marina Plaue, die das Wasserleben direkt erlebbar macht und der Lage eine zusätzliche Freizeitqualität verleiht.

Trotz der naturnahen und ruhigen Atmosphäre ist die Anbindung bemerkenswert effizient: Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel ist in kurzer Zeit erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung. Diese Kombination aus Rückzug und Erreichbarkeit ist kein Zufall sie ist der eigentliche Wert dieser Lage. Die Umgebung wirkt gewachsen, unaufgeregt und beständig. Kein anonymer Neubaucharakter, sondern ein Umfeld mit Struktur, Geschichte und Perspektive.

**Kurz gesagt:**

Eine Lage für Menschen, die nicht einfach nur wohnen wollen, sondern bewusst Lebensqualität suchen mit Wasser, Natur und historischer Umgebung als täglichem Mehrwert.

**Verkehr:**

**Regionalbahn ab Bahnhof Kirchmöser:**

ca. 5 min bis Brandenburg an der Havel HBF

ca. 30 min bis Potsdam HBF

ca. 35 min bis Berlin Wannsee

ca. 55 min bis Berlin HBF

**PKW:**

ca. 55 min bis Potsdam

ca. 60 min bis Berlin

ca. 50 min bis Magdeburg

**Objektnummer: 26165019 - 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: 26165019 - 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)**