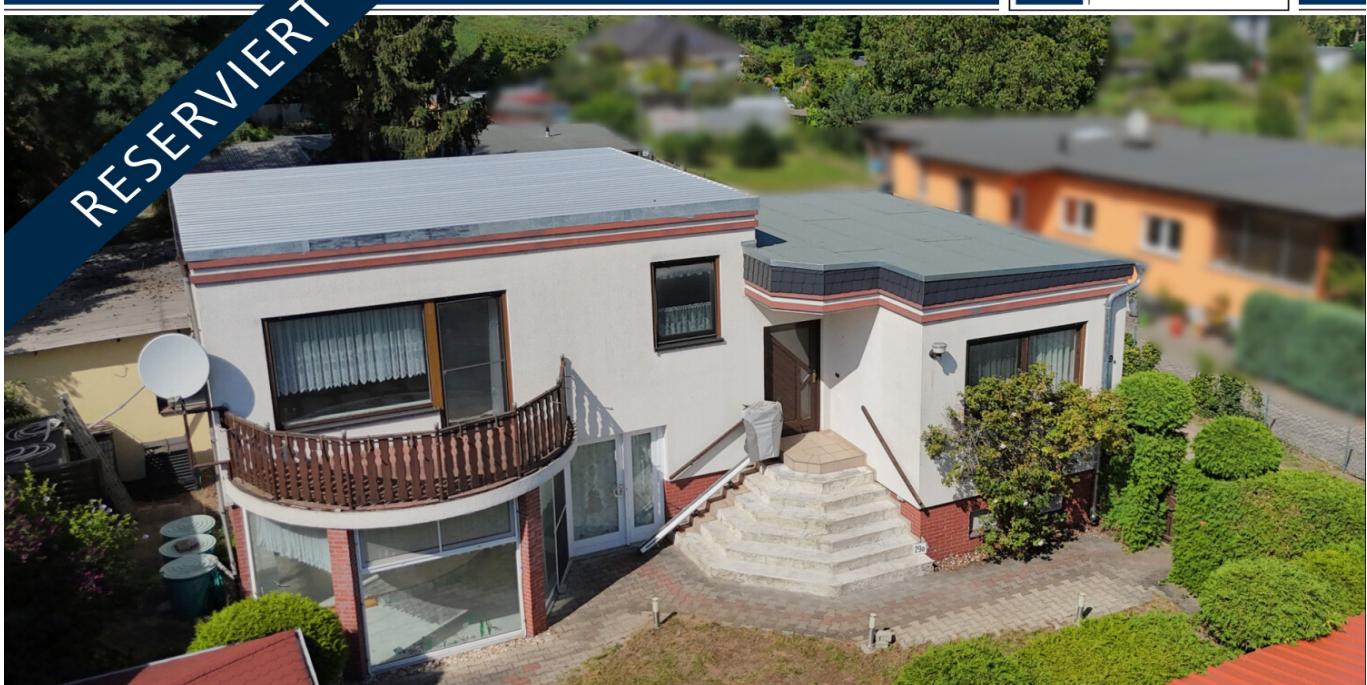


Brandenburg an der Havel

## Wellness oasis near a lake – detached house with indoor pool and unique architecture

*Property ID: 25165047*

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 303 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## At a glance

Property ID	25165047	Purchase Price	180.000 EUR
Living Space	ca. 76 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	2	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 72 m <sup>2</sup>
Year of construction	1995	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage, 1 x Underground car park		

Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	101.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.08.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

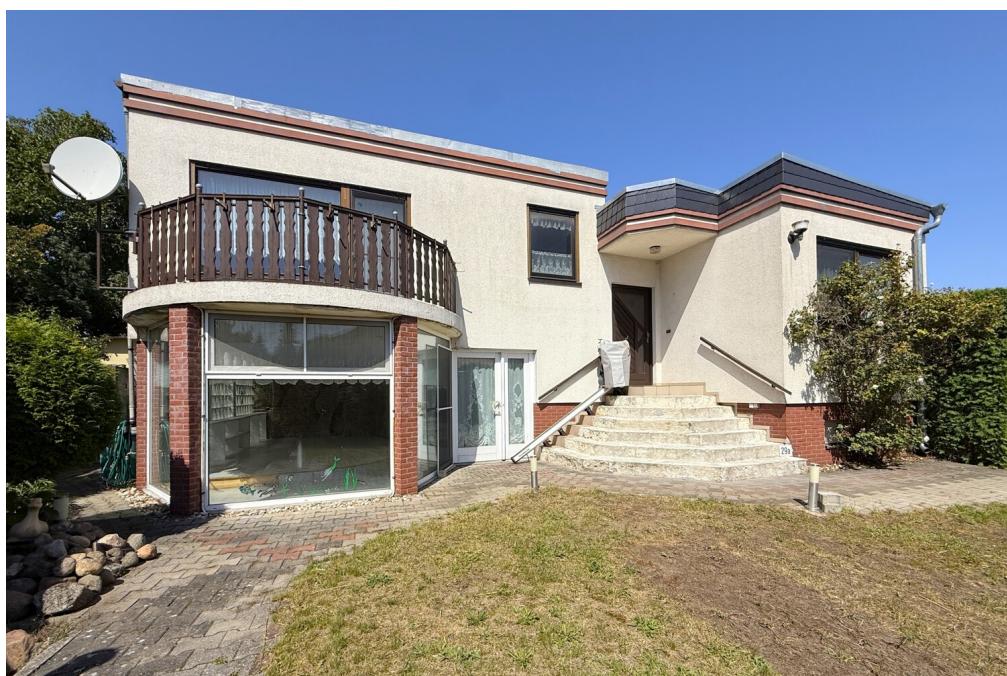
Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



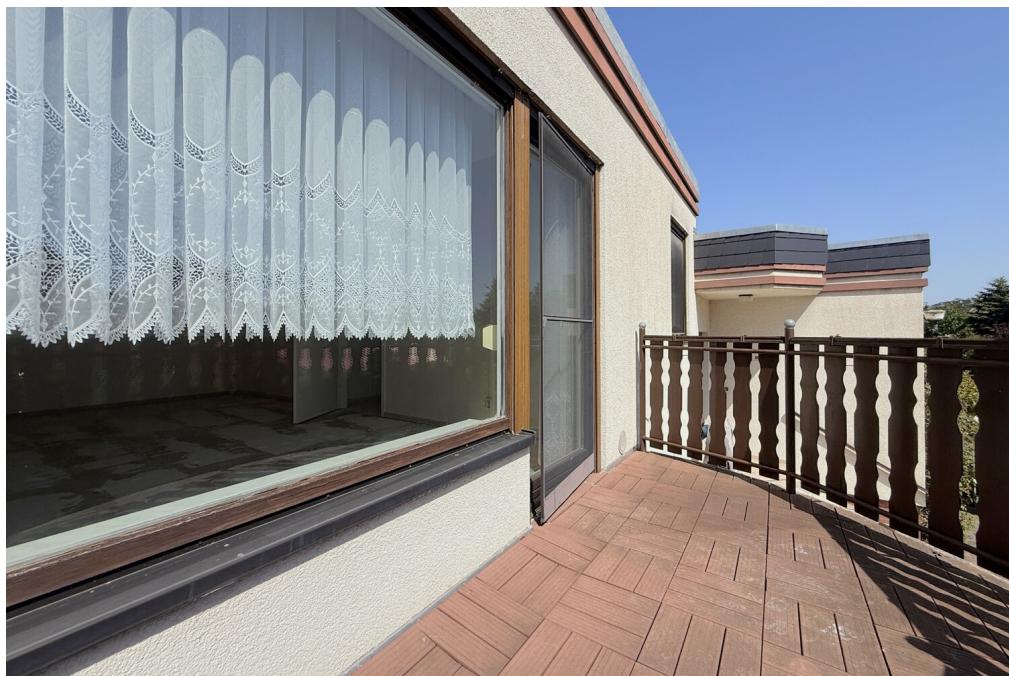
Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



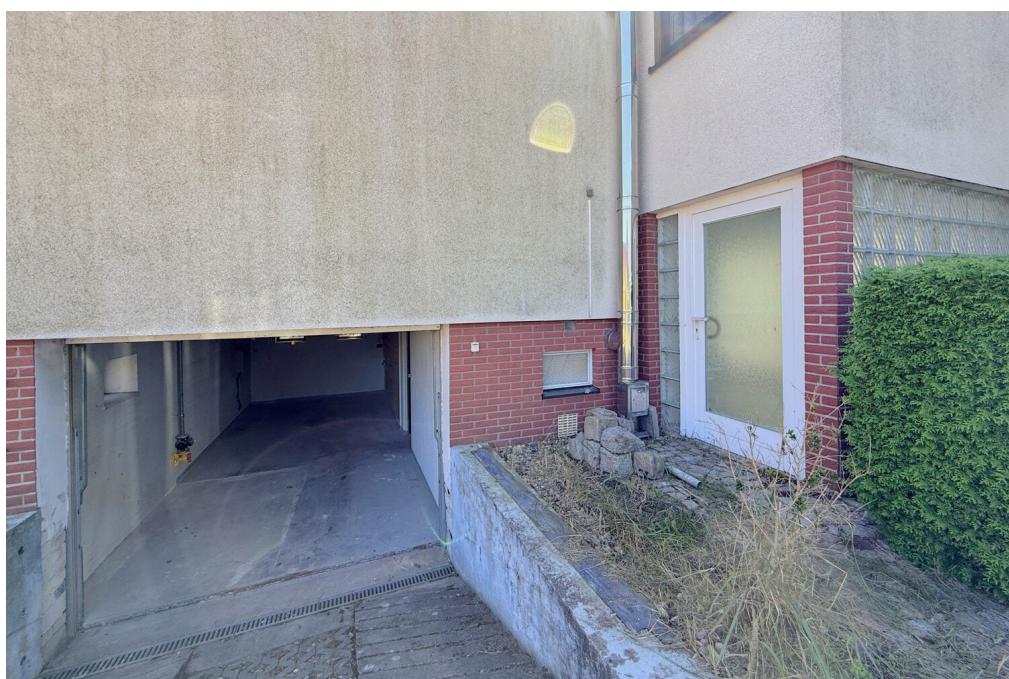
Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



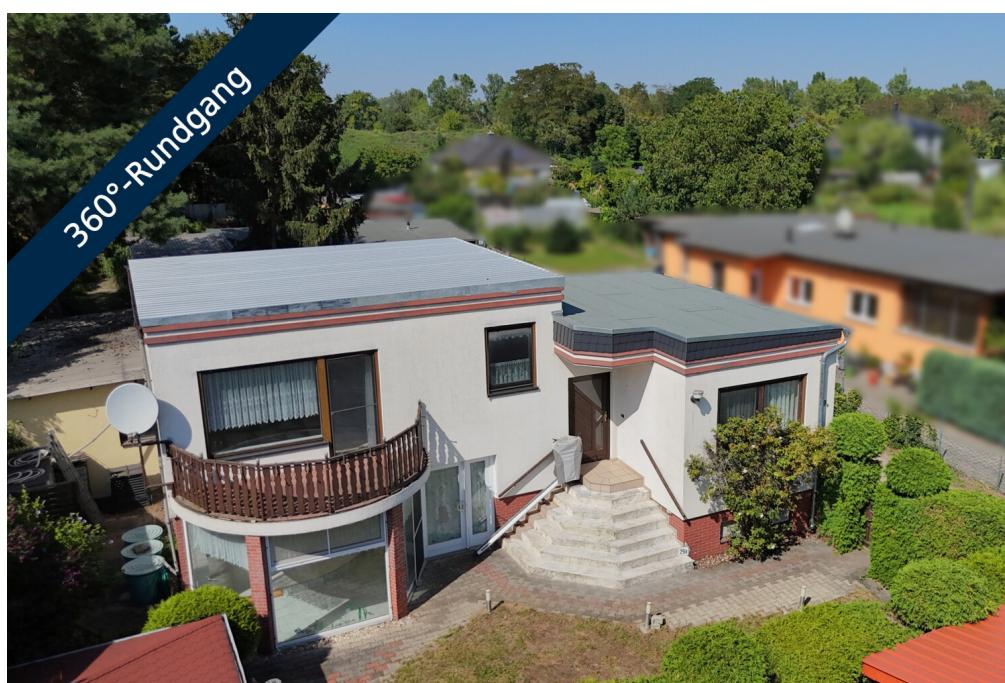
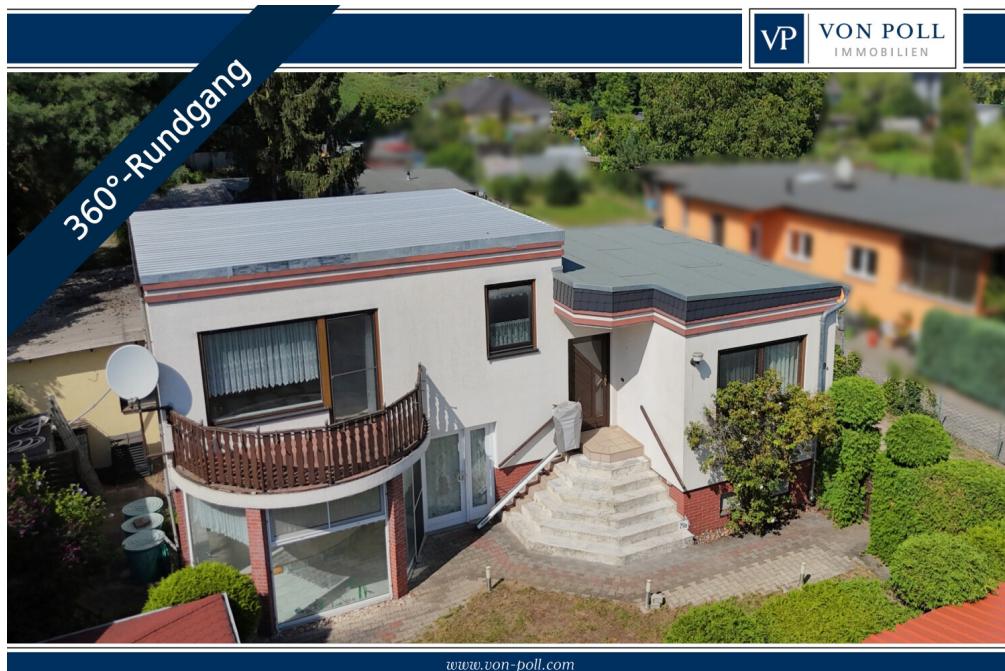
Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## A first impression

This detached house, built in 1995, impresses with its exceptional architecture: Constructed from prefabricated modules, the property combines solid quality with a structured yet bright interior design. Approximately 76 m<sup>2</sup> of living space and an additional 72 m<sup>2</sup> of usable space create a compact yet highly functional home with many special features. Three rooms on the ground floor offer flexible usage options – ideal for couples, small families, or as a retreat with a home office. The bathroom features a walk-in shower and was recently renovated. The kitchen can be customized to suit individual needs. The living room offers ample space and a balcony, adding to the overall living comfort. A true highlight is hidden within the fully-basemented house: The spacious, light-filled wellness area with an indoor pool and floor-to-ceiling windows in the bay window creates a vacation atmosphere right at home. A separate WC in the wellness area completes the amenities. The property also includes an underground garage with an adjoining boiler room and a separate garage. The gas central heating system, combined with full thermal insulation and double-glazed windows, provides a solid energy foundation (energy efficiency class D). The detached house is generally sound, but is somewhat dated and in need of renovation. Two points should be given particular attention: Firstly, there was water damage in the roof area of one bedroom, requiring professional repair. Secondly, the kitchen floor shows significant damage. With manageable renovation work, however, the property can be restored to its former glory, offering the opportunity to personalize the house. The approximately 303 m<sup>2</sup> plot, set back from the road, is easy to maintain and charming: A paved path with lighting, a dense hedge for privacy, a gazebo with an outdoor fireplace, and a practical garden shed complete the offering. The house is located in a popular residential area and just a few minutes' walk from the idyllic Breitlingsee lake – a paradise for leisure, recreation, and water sports. Note: Once you have filled in your contact details completely, the property details will be sent to you automatically. Please feel free to contact us for further information and to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Details of amenities

- Einfamilienhaus
  - Baujahr 1995
  - ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 72 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - einzigartige Bauweise
  - Raumzellen (Fertigteile)
  - 3 Zimmer
  - strukturierte Raumaufteilung
  - helle Räume
  - Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
  - Balkon
  - voll unterkellert
  - heller Wellnessbereich mit Indoor-Pool im Keller
  - separates WC im Wellnessbereich
  - bodentiefe Fenster im Wellnessbereich
  - Erker
  - Tiefgarage mit angrenzendem Heizungsraum
  - Gas-Zentralheizung
  - Energieeffizienzklasse D
  - Vollwärmeschutz
  - separate Garage
  - ca. 303 m<sup>2</sup> Grundstück
  - zweite Reihe
  - überschaubarer Garten
  - gepflasterter Weg mit Beleuchtung
  - blickdichte Hecke
  - Pavillon mit Outdoor-Kamin
  - Geräteschuppen
  - beliebte Lage
  - fußläufige Entfernung zum Breitlingsee
- Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

**Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## All about the location

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. Brandenburg ist 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 Objekt befindet sich im Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt unweit der historischen Altstadt. Die Altstadt ist ein weitumfassendes Gebiet und reicht vom Stadtzentrum, am Fuße des Mareinberges vorbei, bis hin zum Breitlingsee. Der wunderbare Altbaubestand in diesem Stadtteil erinnert noch heute an die 1000-Jährige Geschichte der Stadt.

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.

Verkehr:

PKW:

ca. 40 Min. bis Potsdam

ca. 45 Min. bis Berlin

ca. 50 Min bis Magdeburg

Regionalbahn ab Brandenburg HBF:

ca. 20 Min. bis Potsdam HBF

ca. 45 Min. bis Berlin HBF

ca. 50 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)

Einkaufen:

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Bäcker & Restaurants:

In der Altstadt gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Bäckereien. Die naheliegendsten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Sonstiges:

Das Städtische Klinikum Brandenburg und die Polizeidienststelle sind nicht weit entfernt.

**Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 101.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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