

Brandenburg an der Havel

Wellness-Oase in Seenähe – Einfamilienhaus mit Indoor-Pool und einzigartiger Architektur

Property ID: 25165047

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 303 m²

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
Living Space	ca. 76 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Garage, 1 x Underground car park

Purchase Price	180.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 72 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

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/m²a
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

Dieses 1995 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine außergewöhnliche Architektur: Die Immobilie wurde aus Raumzellen (Fertigteile) errichtet und verbindet solide Qualität mit einer strukturierten und zugleich hellen Raumgestaltung. Auf rund 76 m² Wohnfläche und weiteren 72 m² Nutzfläche entfaltet sich ein kompaktes, aber äußerst funktionales Zuhause mit vielen besonderen Highlights.

Drei Zimmer im Erdgeschoss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder als Rückzugsort mit Homeoffice. Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und wurde vor kurzem renoviert. Die Küche lässt sich individuell gestalten. Das Wohnzimmer überzeugt mit viel Platz und einem Balkon, welcher zusätzliche Wohnqualität schafft. Ein echtes Highlight verbirgt sich im vollunterkellerten Haus: Der großzügige, lichtdurchflutete Wellnessbereich mit Indoor-Pool und bodentiefen Fenstern im Erker sorgt für Urlaubsatmosphäre im eigenen Zuhause. Ein separates WC im Wellnessbereich macht die Ausstattung perfekt.

Das Platzangebot wird durch eine Tiefgarage mit angrenzendem Heizungsraum und einer separate Garage ergänzt. Die Gas-Zentralheizung in Kombination mit dem Vollwärmeschutz und den isolierverglasten Fenster bieten eine solide energetische Grundlage (Energieeffizienzklasse D). Das Einfamilienhaus präsentiert sich insgesamt solide, ist jedoch etwas in die Jahre gekommen und renovierungsbedürftig. Zwei Punkte sollten dabei besonders beachtet werden: Zum einen gab es im Dachbereich eines Schlafzimmers einen Wasserschaden, der einer fachgerechten Instandsetzung bedarf. Zum anderen weist der Boden in der Küche deutliche Beschädigungen auf. Mit überschaubarem Renovierungsaufwand lässt sich die Immobilie jedoch in neuem Glanz erstrahlen und bietet damit die Chance, das Haus individuell zu gestalten.

Das ca. 303 m² große Grundstück in zweiter Reihe präsentiert sich pflegeleicht und charmant: Ein gepflasterter Weg mit Beleuchtung, eine blickdichte Hecke für Privatsphäre, ein Pavillon mit Outdoor-Kamin sowie ein praktischer Geräteschuppen runden das Angebot ab. Das Haus befindet sich in einer beliebten Wohngegend und nur wenige Gehminuten vom idyllischen Breitlingsee entfernt – ein Paradies für Freizeit, Erholung und Wassersport.

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

Property ID: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Details of amenities

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1995
- ca. 76 m² Wohnfläche
- ca. 72 m² 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 m² 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/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com