

Brandenburg an der Havel / Butterlake

# Big house, big property, great freedom

Property ID: 25165056

RESERVIERT



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

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 5.000 m<sup>2</sup>

Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

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

Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25165056                              |
| Living Space         | ca. 203 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 1                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1935                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 429.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2014                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 92 m²                                                                 |
| Equipment                     | Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                            |

Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | wood            |
| Energy certificate valid until | 19.08.2035      |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 259.41 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1935                      |

Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## The property



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

Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## A first impression

This detached house, solidly built in 1935, combines historic charm with modern amenities – and offers ample space for your individual expansion and design ideas. Significant modernizations were carried out between 1995 and 2014, including a large extension, a wood gasification heating system with hot water preparation, new double-glazed windows, roller shutters, a completely new roof including an extension, and a renovated facade. Approximately 203 m<sup>2</sup> of living space and an additional 91 m<sup>2</sup> of usable space in the full basement create a spacious home with 5 rooms, a fitted kitchen, and a bathroom with a bathtub. The west-facing panoramic windows, offering a stunning view of the garden, are particularly impressive. The stylish balcony is perfect for long evenings watching the sunset. Inside, real wood parquet, tiles, and vinyl flooring create a welcoming atmosphere. Despite extensive modernization work, it is not yet fully complete – an advantage for buyers who wish to finalize their personal dream home according to their own preferences. The electrical system is partially outdated. As a precaution, we would like to point out that during extreme Havel River flooding, the rising groundwater level can lead to dampness in the basement. Furthermore, the conditions stipulated in the building permit (including the renewal of the existing septic tank) must be observed and fully implemented. The property comprises an exceptionally large plot of land of approximately 5,000 m<sup>2</sup> (two parcels). In addition to a well-maintained front garden and an impressive driveway, you can expect a spacious, park-like garden area of approximately 3,000 m<sup>2</sup> with paved paths, a fountain, and an idyllic orchard with cherries, plums, pears, apples, and peaches. A solid double garage and a carport are available for vehicles. A particular advantage is the generous roof area, which offers ideal conditions for a future photovoltaic system. Moreover, the right-hand side of the property offers potential for new construction or partial sale as building land – subject to official approval. The location is captivating due to its tranquility and proximity to nature – among other things, three lakes (Beetzsee, Bohnenländer See, and Gördensee) are located nearby, offering numerous leisure and recreational opportunities. Please note: Once you have fully completed your contact details, the property details will be sent to you automatically. Feel free to contact us for further information and to arrange a viewing. To get a better impression of the property, we cordially invite you to take our virtual 3D tour.

Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Details of amenities

- großes Einfamilienhaus
- Baujahr 1935
- umfangreiche Modernisierungen von 1995-2014
- ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 91m<sup>2</sup> 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. 5.000 m<sup>2</sup> (zwei Flurstücke)
- gepflegter Vorgarten
- einladende Grundstückszufahrt
- parkähnlicher Garten ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Streuobstwiese, Kirsche (süß und sauer), Pflaume, Birne, Apfel, Pfirsich
- Brunnen
- befestigte Wege
- massive Doppelgarage
- Carport
- großzügige Dachflächen für zukünftige PV-Anlage
- ggf. Neubau auf der rechten Grundstücksfläche möglich
- §34 BauGB
- Teilverkauf als Bauland möglich
- ruhiges Wohngebiet
- drei Seen in der Nähe (Beetzsee, Bohnenländer See und Gördensee)
- die Auflagen in der Baugenehmigung sind zu beachten und umzusetzen

Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## 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. 74.500 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)

Property ID: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 259.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## 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)