

Brandenburg an der Havel

Neubau 2023, direkt am Wasser, vollvermietet, Innenstadtlage, Faktor 21

Property ID: 25165081F



PURCHASE PRICE: 6.800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.920 m² • LAND AREA: 2.560 m²

Property ID: 25165081F - 14776 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: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

At a glance

Property ID	25165081F	Purchase Price	6.800.000 EUR
Living Space	ca. 1.920 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	2023	Condition of property	Like new
		Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 1920 m ²
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	27.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.07.2023	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

The property



Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

The property



Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

The property



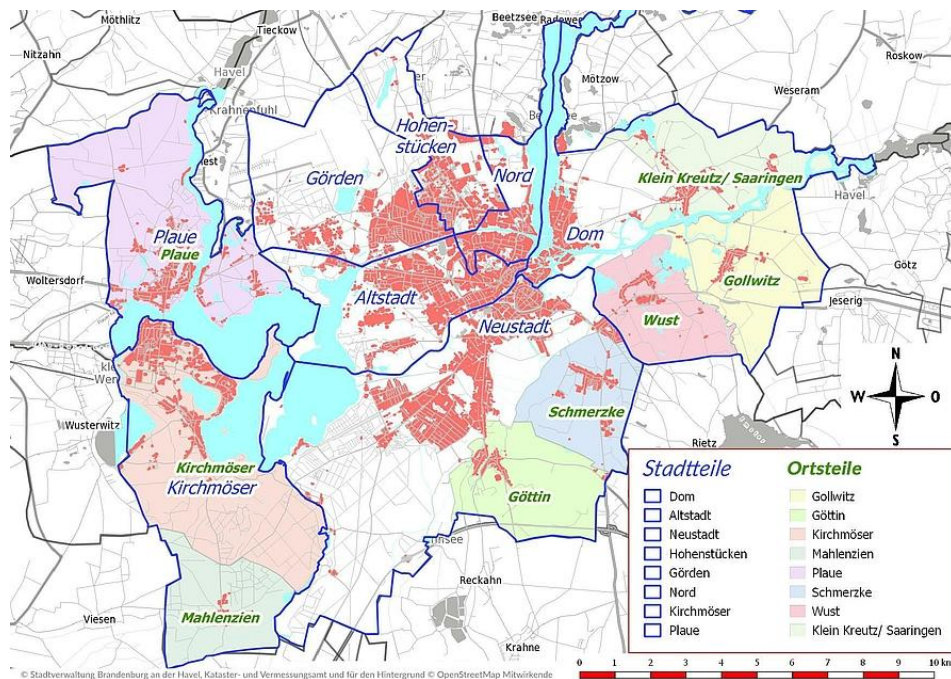
Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

The property



Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

The property



Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

A first impression

In direkter Wasserlage präsentiert sich diese hochwertige Neubau-Wohnanlage in Brandenburg an der Havel als seltene Kombination aus moderner Architektur, nachhaltiger Gebäudetechnik und langfristiger Ertragssicherheit. Das im Jahr 2023 fertiggestellte Objekt richtet sich gezielt an Investoren, die Wert auf Substanz, Planbarkeit und eine dauerhaft nachgefragte Lage legen.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.920 m² verteilen sich 18 großzügig geschnittene Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern. Sämtliche Einheiten sind zum Wasser ausgerichtet und profitieren von einer außergewöhnlichen Wohnqualität, die sich nachhaltig in der Vermietbarkeit widerspiegelt. Das Grundstück umfasst ca. 2.560 m² und fügt sich harmonisch in das hochwertige Umfeld ein.

Das Gebäudeensemble befindet sich in einem neuwertigen Gesamtzustand und wurde konsequent auf Langlebigkeit, Komfort und Energieeffizienz ausgelegt. Klare Linien, zeitlose Architektur und gepflegte Außenanlagen unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie. Ein Personenaufzug sorgt für barrierearmen Zugang zu allen Etagen.

Auch technisch erfüllt das Objekt höchste Anforderungen. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, sämtliche Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Dreifachverglaste Fenster, zeitgemäße Grundrisse sowie eine insgesamt hochwertige Haustechnik unterstreichen den zukunftsorientierten Anspruch. Ein Energieausweis liegt vor.

Die Wohnanlage ist voll vermietet und generiert derzeit Jahresnettokaltemieteinnahmen in Höhe von 324.346 €. Die Mieterstruktur ist stabil, die Neubauqualität minimiert Instandhaltungsaufwand und Investitionsrisiken in den kommenden Jahren. Damit bietet das Objekt eine belastbare Ertragsbasis ohne Entwicklungs- oder Sanierungsrisiken.

Die Kombination aus Neubaujahr, direkter Wasserlage, moderner Energieversorgung und vollständiger Vermietung macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Kapitalanlage für Bestandshalter, Family Offices und institutionelle Investoren, die auf langfristigen Werterhalt und planbare Cashflows setzen.

Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

Details of amenities

- hochwertige Neubau-Wohnanlage
- neuwertiger Zustand
- Baujahr / Fertigstellung: 2023
- moderner energetischer Standard
- 18 Wohneinheiten
- 3–5-Zimmer-Wohnungen, überwiegend barrierearm
- ca. 1.920 m² Gesamtwohn- und wohnwirtschaftlich nutzbare Fläche
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- moderne Luft-Wärmepumpe zum Heizen
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Personenaufzug
- Energieausweis vorhanden
- direkte Wasserlage
- Ausrichtung der Wohnungen zum Wasser
- gepflegte Außenanlagen
- gepflasterte Zufahrt
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- PKW-Stellplätze
- Stellplätze mit Vorbereitung / Möglichkeit für E-Mobilität
- elektrische Toranlage
- Glasfaseranschluss
- attraktive innerstädtische Lage

Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

All about the location

Brandenburg an der Havel gilt als Wiege der Mark Brandenburg und vereint über tausend Jahre Geschichte in einer einzigartigen Kulisse aus Wasser, Stein und Natur. Die Stadt, deren Wurzeln bis ins 10. Jahrhundert zurückreichen, entstand aus einer slawischen Siedlung und entwickelte sich zur Keimzelle preußischer Geschichte. Zwischen Dominsel, Alt- und Neustadt entfaltet sich ein Stadtbild, das von gotischen Backsteinbauten, mittelalterlichen Mauern und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern geprägt ist. Der imposante Dom St. Peter und Paul, die Jahrhunderte alten Kirchen und die historischen Plätze erzählen von Handel, Handwerk und maritimem Leben entlang der Havel. Bis heute verbindet Brandenburg an der Havel seine bewegte Vergangenheit mit einer spürbaren Ruhe und Ursprünglichkeit – eine Stadt, die Geschichte atmet und dennoch im Fluss der Zeit bleibt.

Umgeben von einer weiten Wasserlandschaft mit sieben Seen und durchzogen von der Havel, bietet Brandenburg eine unvergleichliche Lebensqualität. Über 65 % des Stadtgebiets bestehen aus Wasser-, Grün- und Waldflächen – ein Paradies für Naturliebhaber, Segler und Radfahrer. Gleichzeitig überzeugt die Stadt mit einer modernen Infrastruktur: Eine hervorragende Anbindung über die B1, B102 und den Regionalexpress sorgt für kurze Wege nach Berlin und Potsdam. Schulen, Kitas, das Klinikum Brandenburg und die Technische Hochschule gewährleisten eine hohe Versorgungsdichte. Dazu kommen charmante Cafés an der Havelpromenade, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein wachsendes kulturelles Angebot. Brandenburg an der Havel vereint – wie kaum eine andere Stadt – historische Tiefe, natürliche Schönheit und zukunftsfähige Lebensqualität.

Verkehr:

PKW:

ca. 40 Min. bis Potsdam

ca. 45 Min. bis Berlin

ca. 60 Min. bis Magdeburg

Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof:

ca. 20 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 25 Min bis Berlin Wannsee

ca. 45 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 50 Min bis Magdeburg Hauptbahnhof

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)

Sonstiges:

In der Innenstadt befindet sich eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants.

Property ID: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2023.

Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25165081F - 14776 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