

Brandenburg an der Havel

# Baugenehmigtes Wohnprojekt mit bestehendem Rohbau – sofort starten | provisionsfrei

Property ID: 25165068MFH



**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 2.215,29 m<sup>2</sup> • ROOMS: 81 • LAND AREA: 8.602 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25165068MFH - 14772 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: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel**

## At a glance

Property ID	<b>25165068MFH</b>	Purchase Price	<b>1.250.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 2.215,29 m<sup>2</sup></b>	House	<b>Multi-occupancy house / multi-family home</b>
Rooms	<b>81</b>	Usable Space	<b>ca. 635 m<sup>2</sup></b>
		Rentable space	<b>ca. 2215 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## Energy Data

Energy Certificate   Legally not required

Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel

## The property



**Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel**

## **A first impression**

Das Projekt richtet sich gezielt an Baufirmen und Investoren, die ohne Verzögerung in die Umsetzung gehen wollen, anstatt Zeit und Kapital in Genehmigungsprozesse, Planung und Erschließung zu binden. Rohbau, Zufahrt, Stellplatzanlagen und wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen sind bereits vorhanden, die Projektplanung ist vollständig abgeschlossen. Der entscheidende Vorteil: Während vergleichbare Entwicklungen bei Null starten, erfolgt hier der direkte Einstieg in die operative Wertschöpfung mit klar kalkulierbarem Zeithorizont.

Inmitten der ruhigen Wohnsiedlung Heidekrug, eingebettet zwischen gewachsenem Baumbestand und der Weite brandenburgischer Natur, eröffnet dieses außergewöhnliche Baugrundstück eine Perspektive, die in dieser Lage kaum noch verfügbar ist. Nur etwa 100 Meter vom Ufer des Quenzsees entfernt, entsteht hier die Grundlage für ein attraktives Wohnensemble, das urbanen Anspruch mit naturnahem Lebensgefühl vereint. Der Bebauungsplan ermöglicht eine offene, großzügige Architektur – ein belastbares Fundament für moderne Wohnkonzepte mit nachhaltiger Nachfrage und hoher Lebensqualität.

Auf dem ca. 8.602 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück befindet sich ein Rohbau aus dem Jahr 1989, ursprünglich konzipiert zur Schaffung von Wohnraum für ausländische Arbeitskräfte. Das Projekt wurde seinerzeit nicht finalisiert – der Baukörper präsentiert sich heute jedoch in solider baulicher Substanz. Diese Struktur wurde durch Fachplaner analysiert, bewertet und als tragfähige Basis für die aktuelle Projektentwicklung weiterentwickelt. Damit entfällt ein wesentlicher Teil klassischer Projektunsicherheiten.

Die vorliegende Projektierung umfasst ein Mehrfamilienhaus mit 34 Wohneinheiten, ca. 2.215 m<sup>2</sup> Wohnfläche, rund 40 PKW-Stellplätzen sowie einer Aufzugsanlage für zeitgemäßen, altersgerechten Wohnkomfort. Die Baugenehmigung wurde im August 2025 erteilt, sämtliche Unterlagen sind vollständig und strukturiert aufbereitet. Für Investoren und Bauunternehmen bedeutet das: unmittelbarer Projektstart ohne Vorlaufverluste. Gleichzeitig bleibt Spielraum für Anpassungen oder alternative Nutzungskonzepte durch den Erwerber.

Dieses Grundstück vereint Substanz, Lagequalität und Geschwindigkeit in der Umsetzung. Eine seltene Kombination – und eine klare Opportunität für strategische Investoren sowie umsetzungsstarke Bauunternehmen mit Fokus auf Effizienz und Rendite.

**Hinweis:** Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand vollautomatisch. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur

**Verfügung.**

**Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel**

## **Details of amenities**

### **Grundstück:**

- ca. 8602 m<sup>2</sup> Baugrundstück
- ca. 830 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche
- ca. 100 m vom Quenzsee Entfernt
- Bebauungsplan "Wohnsiedlung Heidekrug"
- GRZ 0,4
- GFZ 1,2
- bis zu 4 Vollgeschosse
- offene Bauweise
- bebaut mit einem Rohbau aus 1989

### **Planung & Bauprojekt:**

- attraktives Bauprojekt
- Baugenehmigung (08.2025)
- exklusives Mehrfamilienhaus
- 34 Wohneinheiten
- ca. 2.215 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 636 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Fahrstuhl
- 40 PKW-Stellplätze
- Bauvorbereitung & Planung abgeschlossen
- Baubeginn kurzfristig möglich

**Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel**

## All about the location

Brandenburg an der Havel steht für Geschichte, Wasser, Natur und eine Lebensqualität, die ihres gleichen sucht. Die über 1.000-jährige Stadt zählt zu den ältesten Siedlungsräumen im heutigen Land Brandenburg und trägt bis heute die Spuren slawischer Wurzeln, mittelalterlicher Kultur und preußischer Tradition. Zwischen Dominsel, Altstadtmauern und barocken Fassaden entsteht eine Atmosphäre, die sowohl historisch verwurzelt als auch überraschend modern wirkt. Parks, Uferwege und die Weite der Havellandschaft geben dem Alltag eine Leichtigkeit, die man selten so nah an einer Landeshauptstadt findet.

Die Infrastruktur der Stadt zeigt klare Standortstärken: der Regionalexpress verbindet Brandenburg an der Havel mit Berlin, Potsdam und Magdeburg, während Autobahn- und Bundesstraßenanbindung für schnelle Wege in alle Richtungen sorgen. Schulen, Kitas, medizinische Versorgung und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind breit aufgestellt – von lokalen Manufakturen bis zu großen Versorgern. Die Wasserlandschaft entlang der Havel bietet Raum für Sport, Freizeit und naturnahes Wohnen, während Kulturstätten wie das Brandenburger Theater oder die Innenstadt mit Cafés und Restaurants urbane Impulse setzen.

Die Wohnsiedlung Heidekrug fügt sich als ruhiges, grünes Quartier in dieses Gesamtbild ein – und punktet zusätzlich mit ihrer direkten Lage am Quenzsee. Das Viertel liegt eingebettet zwischen Wasser, Wäldern und großzügigen Grünflächen und bietet damit ein Umfeld, das sofort entschleunigt. Spazierwege entlang des Ufers, kleine Zugänge zum See und das unverbaute Naturgefühl prägen den täglichen Rhythmus. Gleichzeitig bleiben Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr in angenehmer Reichweite. So entsteht ein Wohnumfeld, das Naturbezug und Alltagskomfort verbindet – eine ideale Kombination für Familien, Berufspendelnde und alle, die den Mix aus urbaner Nähe und erholsamem Rückzugsraum am Wasser suchen.

Verkehr:

**PKW:**

ca. 45 Min. bis Potsdam

ca. 50 Min. bis Berlin

ca. 50 Min bis Magdeburg

**Regionalbahn ab Brandenburg HBF:**

ca. 25 Min. bis Potsdam HBF

ca. 45 Min. bis Berlin HBF

ca. 50 Min bis Magdeburg

**Familienfreundliche Lage mit starker Bildungsinfrastruktur**

Brandenburg an der Havel verfügt über ein breit gefächertes Bildungsangebot für alle Altersgruppen. Zahlreiche Kindertagesstätten sowie mehrere Grundschulen gewährleisten eine wohnortnahe Betreuung und Beschulung.

Weiterführende Schulen – darunter Oberschulen und Gymnasien – bieten vielfältige Bildungswege bis zum Abitur. Ergänzt wird das Angebot durch berufliche Bildungszentren (Oberstufenzentren).

Mit der Technische Hochschule Brandenburg und der Medizinische Hochschule Brandenburg Theodor Fontane ist die Stadt zudem ein etablierter Hochschulstandort.

Insgesamt bietet Brandenburg an der Havel damit eine solide und vielseitige Bildungslandschaft – ein klarer Standortvorteil für Familien und Berufspendler.

**Property ID: 25165068MFH - 14772 Brandenburg an der Havel**

## Other information

**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.

**Property ID: 25165068MFH - 14772 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)**