

Brandenburg an der Havel / Plaue

## Una joya histórica con potencial de desarrollo: edificio de cinco apartamentos en Plaue an der Havel.

*Número de propiedad: 25165004*



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 338 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 503 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## De un vistazo

Número de propiedad	25165004
Superficie habitable	ca. 338 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	14.5
Baños	5
Año de construcción	1925
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	349.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1997
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Superficie alquilable	ca. 338 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	86.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	25.05.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1925



Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propiedad



Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propiedad





Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propiedad



Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propiedad





Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propiedad



Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propiedad





Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propiedad





Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propiedad



Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propiedad



Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## Una primera impresión

Enclavado en el encantador barrio de Plaue, entre los lagos Wendsee y Plauer See, se alza este impresionante edificio multifamiliar de la década de 1920. Con su aspecto histórico, elementos estilísticos como decoraciones de estuco y elegantes columnas, irradia el encanto especial de épocas pasadas, a la vez que espera un nuevo capítulo. Construido alrededor de 1925, el edificio alberga cinco unidades residenciales con una combinación equilibrada de apartamentos de una a cuatro habitaciones, ideales para diversas necesidades de vivienda. El antiguo local comercial está actualmente ocupado por los inquilinos del apartamento de la planta baja. Cuatro de las cinco unidades están actualmente alquiladas, generando unos ingresos por alquiler de aproximadamente 1.800 € al mes (aproximadamente 21.600 € al año), con un importante potencial de aumento mediante reformas y reformas específicas. Algunos apartamentos cuentan con balcones o azotea, lo que permite disfrutar de una agradable estancia al aire libre. La calefacción se proporciona mediante calderas de gas individuales en cada unidad. El patio está pavimentado y se accede a él mediante un portón eléctrico. Aquí encontrará una cochera doble, un aparcamiento cubierto para bicicletas y una práctica dependencia con amplio potencial de ampliación o usos creativos. Si bien la propiedad requiere algunas reformas, representa una excelente oportunidad para inversores comprometidos o propietarios con visión de futuro que buscan crear un espacio habitable elegante y espacioso, ya sea para uso personal, alquiler o como proyecto de vivienda intergeneracional. Su ubicación en Plaue an der Havel es muy atractiva, ofreciendo una gran variedad de oportunidades recreativas y excelentes conexiones de transporte público. Ya sea en autobús, tren o bicicleta, se puede acceder fácilmente tanto a la naturaleza como al centro de Brandeburgo an der Havel. Nota: Una vez que haya completado sus datos de contacto, recibirá automáticamente la información de la propiedad. No dude en contactarnos para obtener más información y concertar una visita.



Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## Detalles de los servicios

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1925
- 5 Wohneinheiten
- teilweise vermietet/bewohnt
- 1x 1-Zimmer Wohnung
- 1x 2,5-Zimmer Wohnung
- 1x 3-Zimmer Wohnung
- 2x 4-Zimmer Wohnung
- 2 Balkone
- Dachterrasse
- historisches Erscheinungsbild
- Stilelemente (z.B. Stuck oder Säulen)
- viel Potenzial
- Gas-Etagenheizungen
- Nebengebäude mit Aus- und Umbaupotenzial
- Doppelcarport
- elektrisches Flügeltor
- gepflasterter Innenhof
- überdachter Fahrradstellplatz
- teilweise sanierungsbedürftiger Zustand
- beliebte Lage
- ideale Anbindung an den ÖPNV
- 4 Wohnungen vermietet
- 1 vermietete Garage
- Mieteinnahmen (IST): ca. 1.800 € pro Monat
- Mieteinnahmen (IST): ca. 21.600 € pro Jahr
- Mietsteigerungspotenzial durch Umbau und Renovierung
- FAKTOR: 16

Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## Todo sobre la ubicación

Westlich der Innenstadt von Brandenburg an der Havel inmitten der Gewässerlandschaften „Brandenburger-Havelseen“ liegt der Ortsteil Plaue. Die etwa 2.500 Einwohner wissen die Gewässer und die Natur rund um den Ortsteil längst zu schätzen. Das Vereinsleben wird in Plaue und dem Umland großgeschrieben.

Der Plauer-See sowie der angrenzende Breitlingsee sind ideale Gewässer für Segler und Angler. Hier finden alljährlich große Sportereignisse von Kanu- und Ruderregatten bis hin zu Motorbootrennen statt. Der alljährliche Fischerjacobi ist ein Besuchermagnet und das traditionell größte Event des Ortes. Aber auch bei Radfahrern oder Wanderern erfreut sich Plaue zunehmender Beliebtheit.

Zum Ortsteil Plaue gehören neben dem alten Stadtkern die Wohnplätze Ausbau, Charlottenhof, Gartenstadt, Margaretenhof, Neu Plaue, Plauerhof und Plauer Schleuse. Im Jahr 1916 entstand nach dem Abbild der englischen Gartenstädte, aus dem späten 19. Jahrhundert, auch in Plaue die Gartenstadt. Heute steht die komplette Gartenstadt unter Denkmalschutz und erinnert an die über 100-jährige Historie des Ortsteils.

In Plaue gibt es von Ärzten, bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten alles für den täglichen Bedarf. Im benachbarten Ortsteil Kirchmöser hält die Regionalbahn der Linie RE1. Aber auch an den öffentlichen Nahverkehr ist der Ortsteil bestmöglich angeschlossen.

### Verkehr:

Regionalbahn ab Bahnhof Kirchmöser:

ca. 5 min bis Brandenburg an der Havel HBF

ca. 30 min bis Potsdam HBF

ca. 35 min bis Berlin Wannsee

ca. 55 min bis Berlin HBF

### PKW:

ca. 55 min bis Potsdam

ca. 60 min bis Berlin

ca. 50 min bis Magdeburg

Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



Número de propiedad: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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