

Brandenburg an der Havel

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

*Número de propiedad: 25165081F*



**PRECIO DE COMPRA: 6.800.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.920 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.560 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

- 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: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## De un vistazo

Número de propiedad	25165081F	Precio de compra	6.800.000 EUR
Superficie habitable	ca. 1.920 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Año de construcción	2023	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Estado de la propiedad	como nuevo
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 1920 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.07.2023	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## La propiedad



Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## La propiedad



Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## La propiedad



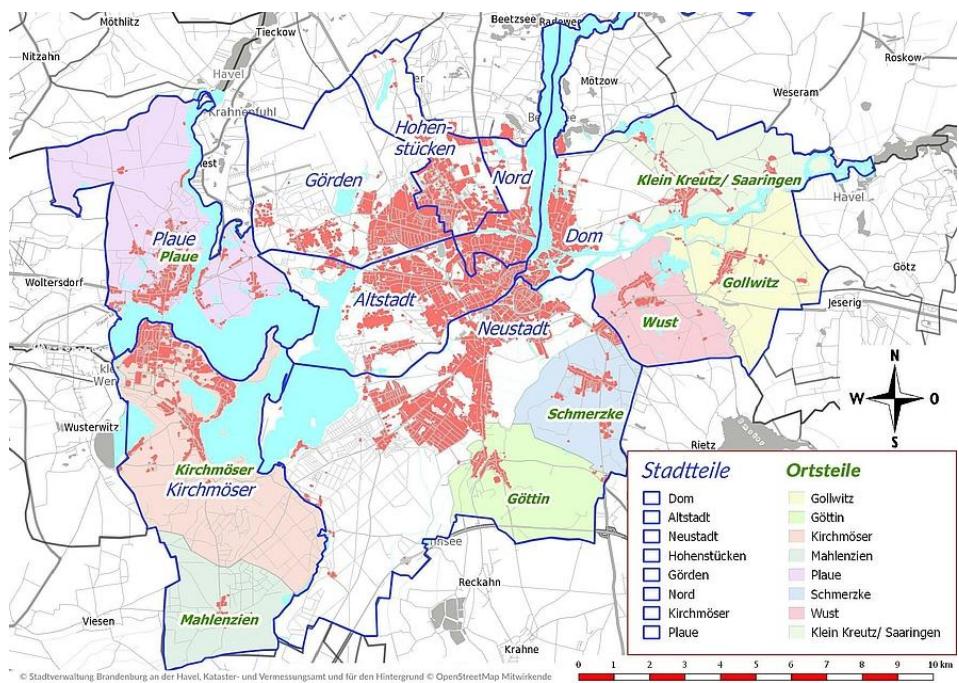
Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## La propiedad



Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## La propiedad



Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Jahresnettokerntmieteinnahmen in Höhe von 324.346 €. Die Mieterstruktur ist stabil, die Neubaualität 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.

Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## Detalles de los servicios

- hochwertige Neubau-Wohnanlage
- neuwertiger Zustand
- Baujahr / Fertigstellung: 2023
- moderner energetischer Standard
- 18 Wohneinheiten
- 3–5-Zimmer-Wohnungen, überwiegend barrierearm
- ca. 1.920 m<sup>2</sup> 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

Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2023.

Endenergiebedarf beträgt 27.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25165081F - 14776 Brandenburg an der Havel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)