

Brandenburg an der Havel / Plaue

# Immeuble historique de 5 appartements à Plaue an der Havel, un véritable joyau au potentiel de développement.

**CODE DU BIEN: 25165004**



**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 338 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 503 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25165004</b>
Surface habitable	<b>ca. 338 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>14.5</b>
Salles de bains	<b>5</b>
Année de construction	<b>1925</b>
Place de stationnement	<b>1 x Abri de voitures</b>

Prix d'achat	<b>349.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison multifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>1997</b>
État de la propriété	<b>A rénover</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
Espace locatif	<b>ca. 338 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, Balcon</b>

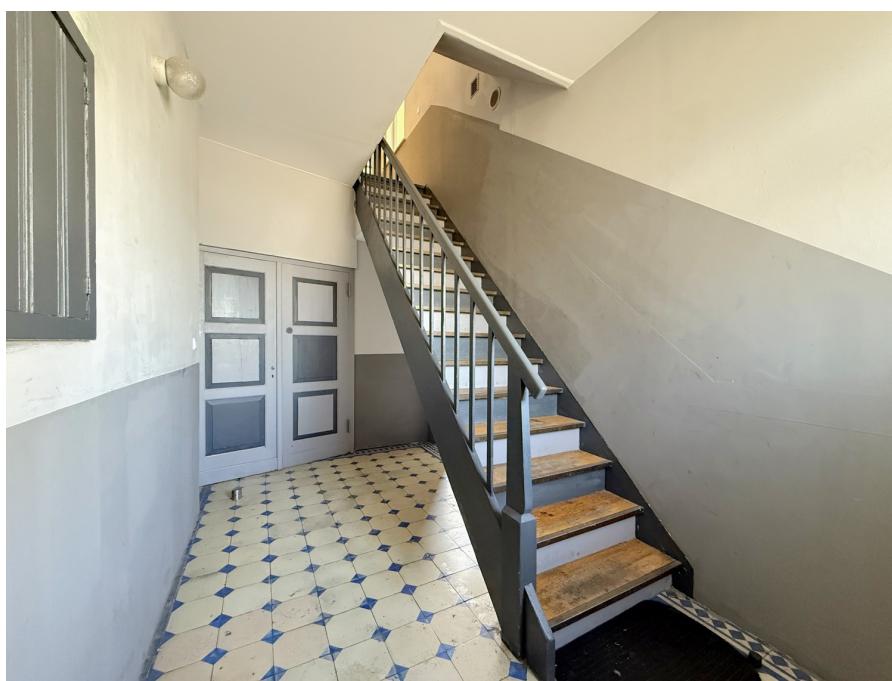
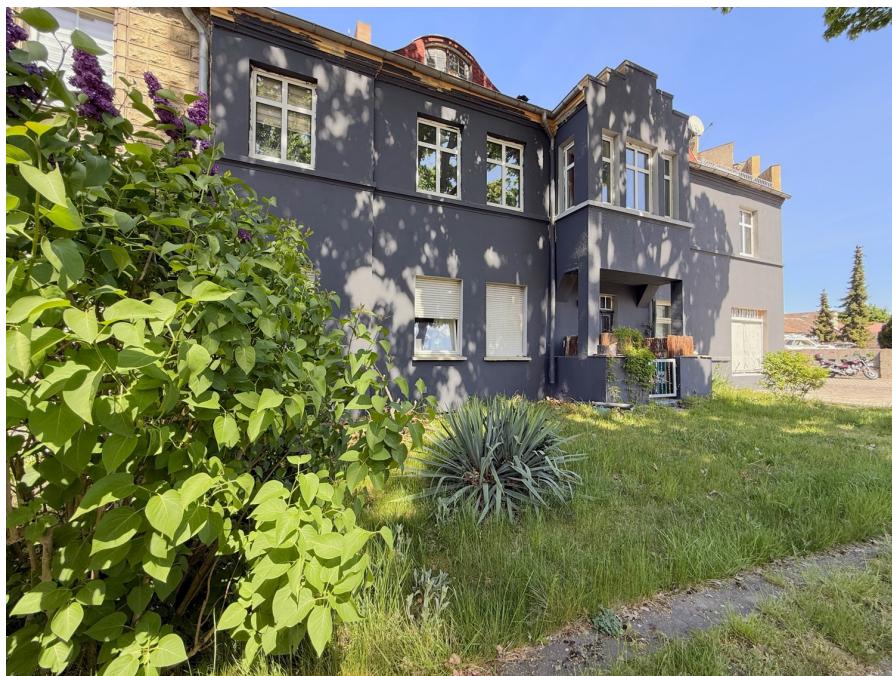
**CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2035	Consommation finale d'énergie	86.30 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1925

CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propriété



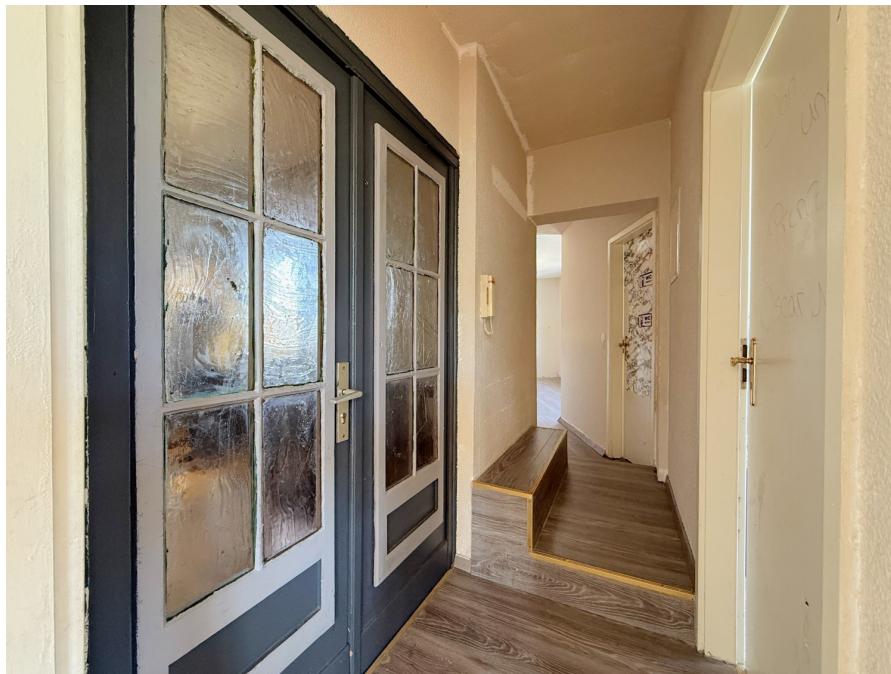
CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Une première impression

Niché dans le charmant quartier de Plaue, entre les lacs Wendsee et Plauer See, se dresse cet imposant immeuble d'habitation datant des années 1920. Avec son aspect historique, ses éléments stylistiques tels que les décos en stuc et ses élégantes colonnes, il exhale le charme particulier d'une époque révolue, tout en s'ouvrant à une nouvelle ère. Construit vers 1925, l'immeuble abrite cinq logements, proposant un mélange harmonieux d'appartements d'une à quatre pièces, adaptés à différents besoins. L'ancien commerce est actuellement occupé par les locataires de l'appartement du rez-de-chaussée. Quatre des cinq appartements sont actuellement loués, générant un revenu locatif d'environ 1 800 € par mois (environ 21 600 € par an), avec un potentiel d'augmentation significatif grâce à des travaux de rénovation et de transformation ciblés. Certains appartements disposent d'un balcon ou d'une terrasse sur le toit, prolongeant agréablement le confort de vie vers l'extérieur. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz individuelle dans chaque logement. La cour, pavée et accessible par un portail électrique, abrite un double abri voiture, un local à vélos couvert et une dépendance pratique offrant un fort potentiel d'agrandissement ou d'aménagements créatifs. Bien que la propriété nécessite quelques travaux de rénovation, elle représente une excellente opportunité pour les investisseurs motivés ou les propriétaires visionnaires de créer un espace de vie élégant et spacieux, que ce soit pour un usage personnel, la location ou un projet de logement intergénérationnel. Située à Plaue an der Havel, la propriété bénéficie d'un emplacement très recherché, offrant une multitude d'activités de loisirs et d'excellentes liaisons de transports en commun. Bus, train ou vélo, la nature et le centre de Brandenburg an der Havel sont facilement accessibles.

Remarque : Une fois vos coordonnées complètes, les détails de la propriété vous seront automatiquement envoyés. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations et pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Tout sur l'emplacement

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, Margarethenhof, 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

**CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Plus d'informations

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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