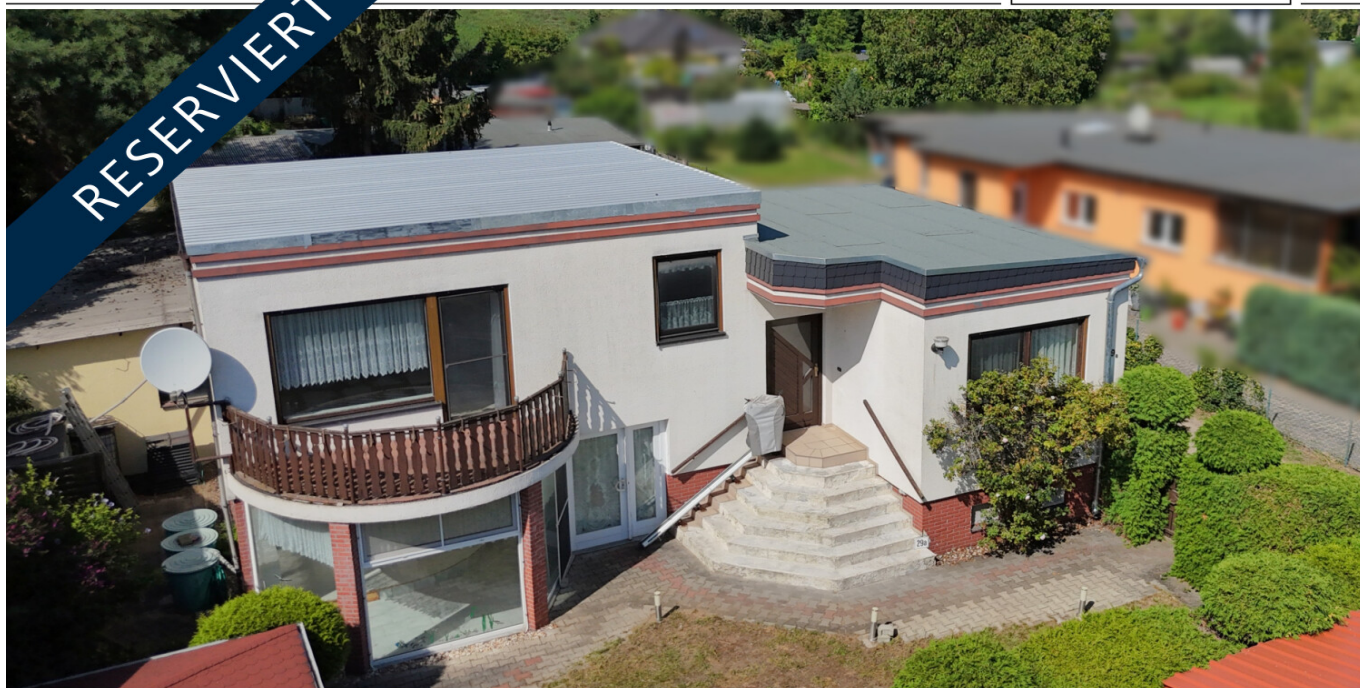


Brandenburg an der Havel

Oasis de bien-être près d'un lac – maison individuelle avec piscine intérieure et architecture unique

CODE DU BIEN: 25165047

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 303 m²

CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

- 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: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165047
Surface habitable	ca. 76 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Garage, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	180.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 72 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	101.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

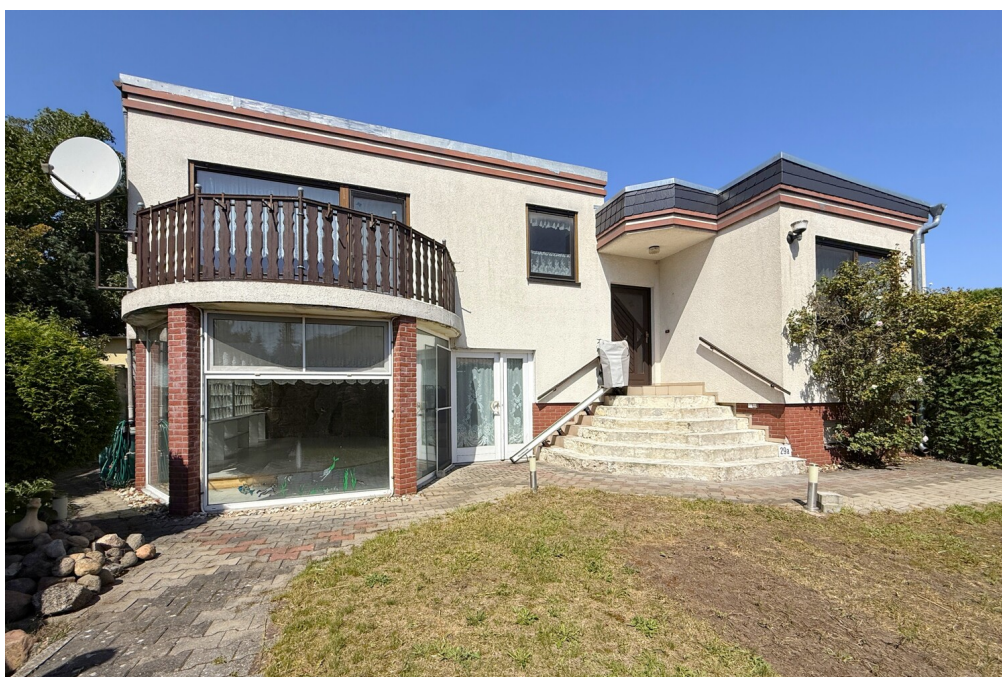
CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1995, impressionne par son architecture exceptionnelle : édifiée à partir de modules préfabriqués, elle allie robustesse et qualité à un design intérieur structuré et lumineux. Ses 76 m² habitables et ses 72 m² supplémentaires offrent un espace de vie compact et fonctionnel, agrémenté de nombreux atouts. Trois pièces au rez-de-chaussée offrent une grande flexibilité d'aménagement – idéal pour un couple, une petite famille ou comme espace de détente avec bureau. La salle de bain, récemment rénovée, est équipée d'une douche à l'italienne. La cuisine est modulable. Le salon spacieux, agrémenté d'un balcon, contribue au confort de vie. Un véritable atout se cache au sous-sol : un espace bien-être lumineux et spacieux, avec piscine intérieure et baies vitrées, crée une ambiance de vacances à domicile. Des toilettes séparées complètent les équipements. La propriété comprend également un garage souterrain avec chaufferie attenante et un garage indépendant. Le chauffage central au gaz, associé à une isolation thermique complète et à des fenêtres à double vitrage, assure une excellente performance énergétique (classe énergétique D). La maison individuelle est globalement saine, mais quelque peu datée et nécessite des travaux de rénovation. Deux points méritent une attention particulière : d'une part, des dégâts des eaux sont présents dans la toiture d'une chambre et requièrent l'intervention d'un professionnel ; d'autre part, le sol de la cuisine est fortement endommagé. Avec des travaux de rénovation adaptés, la propriété peut toutefois retrouver tout son charme et vous offrir la possibilité de la personnaliser. Le terrain d'environ 303 m², en retrait de la route, est facile d'entretien et plein de charme : une allée pavée éclairée, une haie dense pour préserver l'intimité, une gloriette avec cheminée extérieure et un abri de jardin pratique complètent l'ensemble. La maison est située dans un quartier résidentiel prisé, à quelques minutes à pied seulement du paisible lac de Breitlingsee, un véritable paradis pour les loisirs, la détente et les sports nautiques. Remarque : Une fois vos coordonnées complètes, les détails de la propriété vous seront automatiquement envoyés. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations et pour convenir d'un rendez-vous de visite.

CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1995
- ca. 76 m² Wohnfläche
- ca. 72 m² Nutzfläche
- einzigartige Bauweise
- Raumzellen (Fertigteile)
- 3 Zimmer
- strukturierte Raumaufteilung
- helle Räume
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Balkon
- voll unterkellert
- heller Wellnessbereich mit Indoor-Pool im Keller
- separates WC im Wellnessbereich
- bodentiefe Fenster im Wellnessbereich
- Erker
- Tiefgarage mit angrenzendem Heizungsraum
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D
- Vollwärmeschutz
- separate Garage
- ca. 303 m² Grundstück
- zweite Reihe
- überschaubarer Garten
- gepflasterter Weg mit Beleuchtung
- blickdichte Hecke
- Pavillon mit Outdoor-Kamin
- Geräteschuppen
- beliebte Lage
- fußläufige Entfernung zum Breitlingsee

Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Tout sur l'emplacement

Die 1000-jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 74.000 Einwohnern die älteste, aber auch drittgrößte kreisfreie Stadt des Landes Brandenburg. Die atemberaubende Altstadt, die Neustadt sowie die Dominsel mit ihren imposanten Kirchen und Bauwerken zeugen von der historischen Geschichte. Brandenburg ist in 8 Stadtteile und 8 Ortsteile unterteilt. Wunderschöne Altbauten, Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für Ihre Bewohner sehr attraktiv. Sowohl als anziehende Wohngegend als auch ein Ziel des aufblühenden Tourismus erfreut sich Brandenburg an der Havel zunehmender Beliebtheit.

Das Objekt befindet sich im Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt unweit der historischen Altstadt. Die Altstadt ist ein weitumfassendes Gebiet und reicht vom Stadtzentrum, am Fuße des Mareinberges vorbei, bis hin zum Breitlingsee. Der wunderbare Altbaubestand in diesem Stadtteil erinnert noch heute an die 1000-Jährige Geschichte der Stadt.

Das familienfreundliche Brandenburg bietet eine sehr angenehme sowie hohe Lebensqualität. Neben einer sehr gut funktionierenden Infrastruktur mit zahlreichen Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten finden Sie gleichzeitig ein reiches Kunst- und Kulturangebot. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie den öffentlichen Fernverkehr.

Verkehr:

PKW:

ca. 40 Min. bis Potsdam

ca. 45 Min. bis Berlin

ca. 50 Min bis Magdeburg

Regionalbahn ab Brandenburg HBF:

ca. 20 Min. bis Potsdam HBF

ca. 45 Min. bis Berlin HBF

ca. 50 Min bis Magdeburg HBF

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)

Einkaufen:

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Bäcker & Restaurants:

In der Altstadt gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Bäckereien. Die naheliegendsten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Sonstiges:

Das Städtische Klinikum Brandenburg und die Polizeidienststelle sind nicht weit entfernt.

CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 101.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

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