

Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Grande maison, grand terrain, grande liberté

**CODE DU BIEN: 25165056**



**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.000 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

- 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: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165056	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 203 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	1	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1935	Surface de plancher	ca. 92 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	bois	Consommation d'énergie	259.41 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2035	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1935

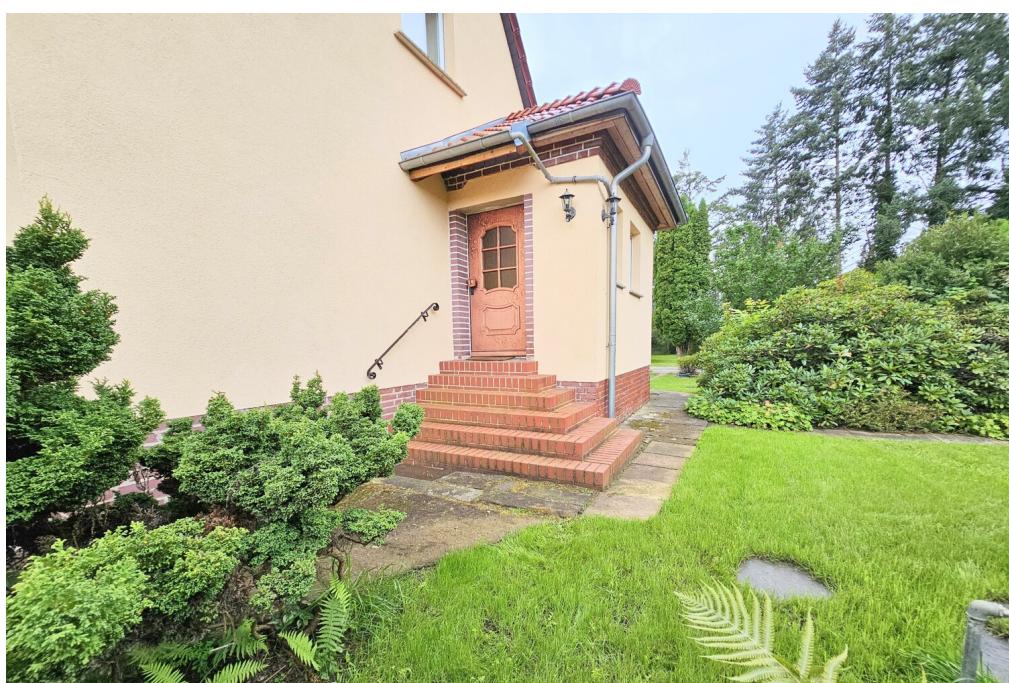
CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



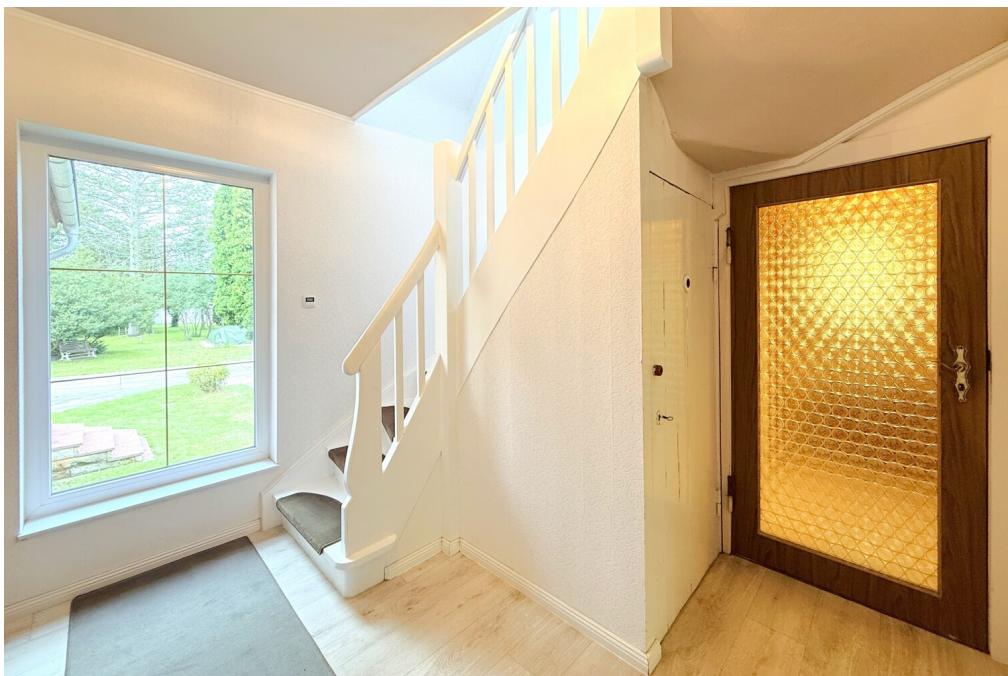
CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



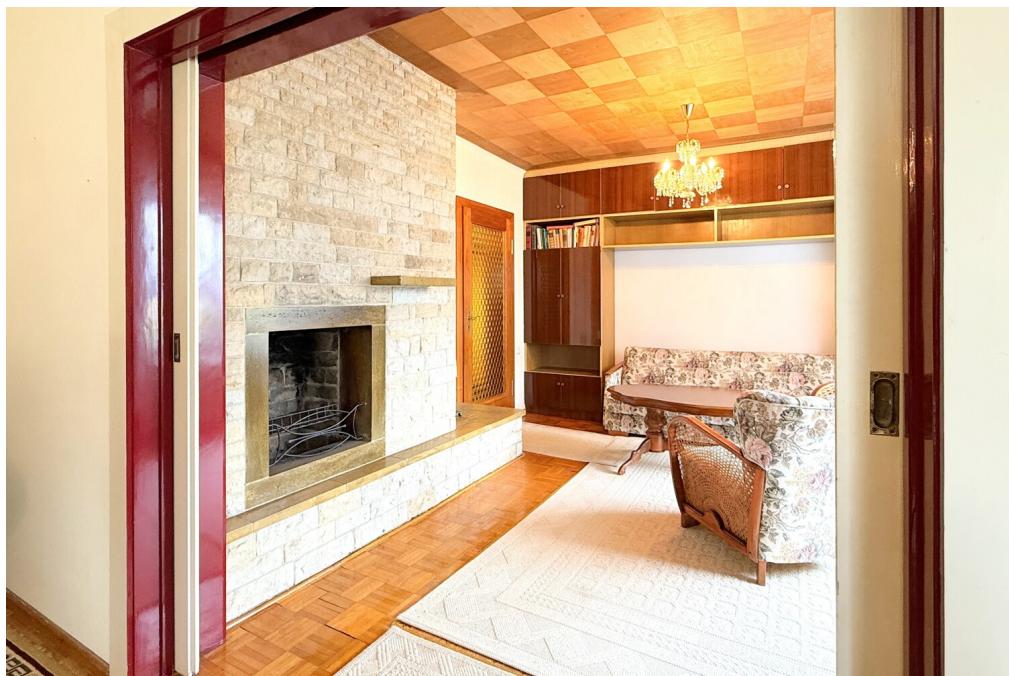
CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



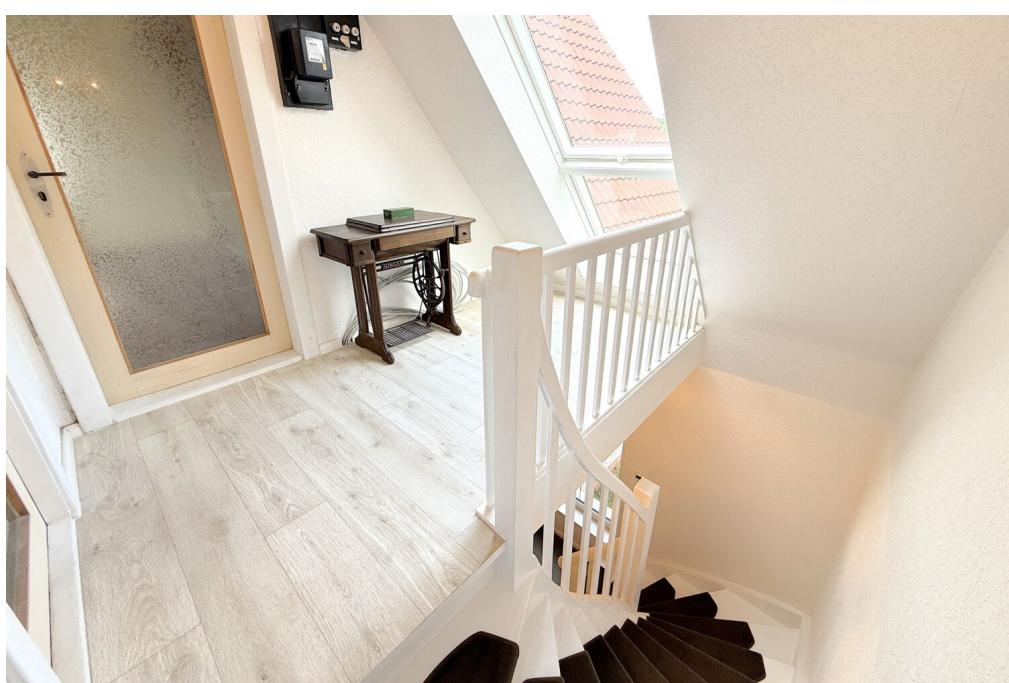
CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



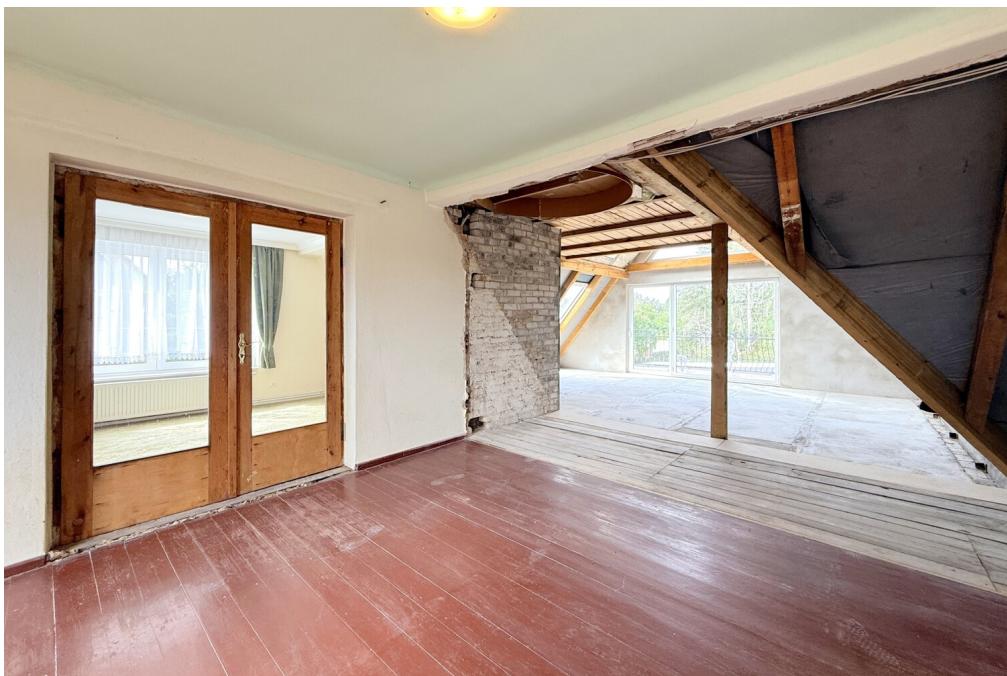
CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



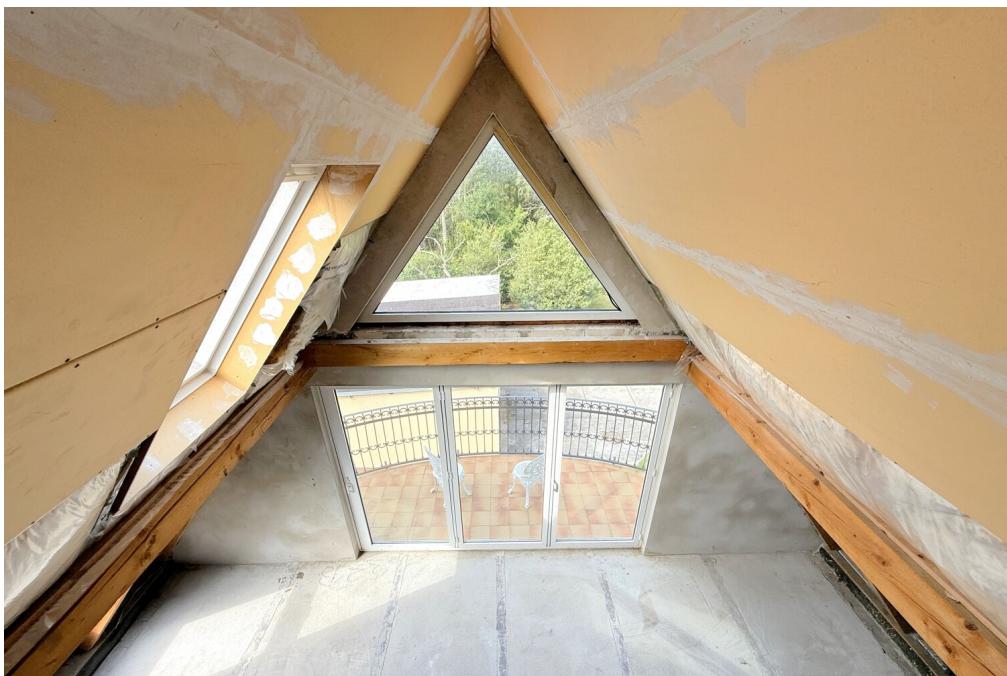
CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



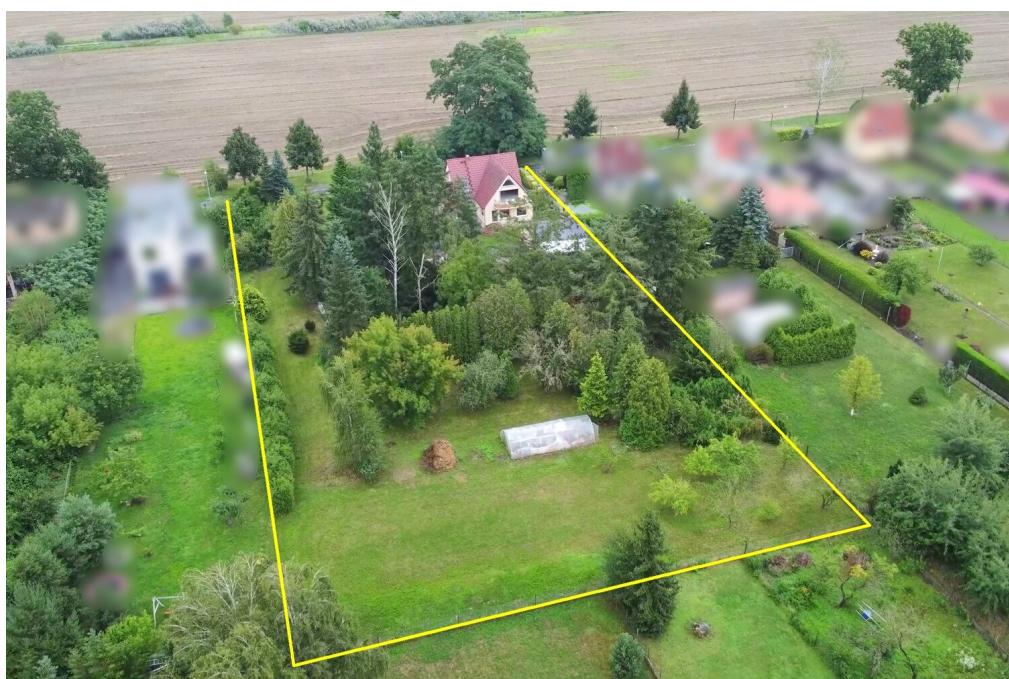
**CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1935, allie le charme de l'ancien au confort moderne et offre un espace généreux pour vos projets d'aménagement et de décoration. D'importants travaux de modernisation ont été réalisés entre 1995 et 2014, incluant une grande extension, un système de chauffage au gazéification du bois avec production d'eau chaude sanitaire, de nouvelles fenêtres à double vitrage, des volets roulants, une toiture entièrement neuve avec extension et une façade rénovée. Environ 203 m<sup>2</sup> de surface habitable et 91 m<sup>2</sup> supplémentaires au sous-sol aménagé forment une maison spacieuse de 5 pièces, avec une cuisine équipée et une salle de bains avec baignoire. Les baies vitrées orientées ouest, offrant une vue imprenable sur le jardin, sont particulièrement impressionnantes. L'élegant balcon est idéal pour profiter des couchers de soleil. À l'intérieur, parquet, carrelage et sol vinyle créent une atmosphère chaleureuse. Malgré d'importants travaux de modernisation, la maison n'est pas encore totalement achevée, un atout pour les acquéreurs souhaitant personnaliser leur maison selon leurs goûts. L'installation électrique est partiellement vétuste. Par mesure de précaution, nous tenons à préciser qu'en cas de crues extrêmes de la rivière Havel, la montée des eaux souterraines peut entraîner des problèmes d'humidité au sous-sol. De plus, les conditions stipulées dans le permis de construire (notamment le renouvellement de la fosse septique existante) doivent être respectées et appliquées intégralement. La propriété comprend un terrain exceptionnellement vaste d'environ 5 000 m<sup>2</sup> (deux parcelles). Outre un jardin de devant soigné et une allée d'accès remarquable, vous profiterez d'un grand jardin paysager d'environ 3 000 m<sup>2</sup> avec des allées pavées, une fontaine et un verger idyllique planté de cerisiers, pruniers, poiriers, pommiers et pêchers. Un garage double et un abri voiture sont à votre disposition. La généreuse surface de toiture offre un atout majeur, idéale pour l'installation future de panneaux photovoltaïques. Par ailleurs, la partie droite de la propriété offre un potentiel de construction ou de vente partielle en tant que terrain à bâtir, sous réserve d'autorisation. Ce lieu est captivant par sa tranquillité et sa proximité avec la nature. Trois lacs (Beetzsee, Bohnenländer See et Gördensee) se trouvent à proximité, offrant de nombreuses possibilités de loisirs. Veuillez noter : une fois vos coordonnées complètes, les détails du bien vous seront automatiquement envoyés. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations et pour organiser une visite. Pour mieux apprécier le bien, nous vous invitons à effectuer notre visite virtuelle 3D.

**CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## Détails des commodités

- großes Einfamilienhaus
- Baujahr 1935
- umfangreiche Modernisierungen von 1995-2014
- ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 91m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller)
- 5 Zimmer
- funktionsfähige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- elektrische und manuelle Rollläden
- Panoramafenster mit Westausrichtung und Blick in den Garten
- stilvoller Balkon für Sonnenuntergänge
- Echtholz-Parkettboden, Fliesen, Vinylparkett
- massiver Altbau
- großer Anbau 2014
- voll unterkellert
- Holz-Vergaserheizung (2014) inkl. Warmwasseraufbereitung
- großes Grundstück ca. 5.000 m<sup>2</sup> (zwei Flurstücke)
- gepflegter Vorgarten
- einladende Grundstückszufahrt
- parkähnlicher Garten ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Streuobstwiese, Kirsche (süß und sauer), Pflaume, Birne, Apfel, Pfirsich
- Brunnen
- befestigte Wege
- massive Doppelgarage
- Carport
- großzügige Dachflächen für zukünftige PV-Anlage
- ggf. Neubau auf der rechten Grundstücksfläche möglich
- §34 BauGB
- Teilverkauf als Bauland möglich
- ruhiges Wohngebiet
- drei Seen in der Nähe (Beetzsee, Bohnenländer See und Gördensee)
- die Auflagen in der Baugenehmigung sind zu beachten und umzusetzen

**CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## 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. 74.500 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.

Insgesamt ist Brandenburg 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 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.

Wohnen, wo die Stadt endet und die Natur beginnt: Butterlake steht für Freiraum, Ruhe und familiäres Miteinander. Kleine Einfamilienhäuser und Wochenenddomizile prägen das Bild – ideal für Kinder und alle, die Natur als täglichen Begleiter schätzen. Nur ein kurzer Spaziergang führt hinaus ins Grüne – zum Bohnenländer See, über Felder und Wiesen. Hier spürt man Ruhe, frische Luft und den Rhythmus der Jahreszeiten.

Mit Bus oder Auto gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum und nutzen urbanes Angebot bei ländlichem Lebensgefühl. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés liegen nah, das Klinikum Brandenburg sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Verkehr:

PKW:

ca. 15 Min. bis Brandenburg HBF  
ca. 50 Min. bis Potsdam  
ca. 60 Min. bis Berlin

Regionalbahn ab Brandenburg HBF:

ca. 20 Min. bis Potsdam HBF  
ca. 50 Min. bis Berlin HBF  
ca. 60 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)

**CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 259.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODE DU BIEN: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## 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](mailto:brandenburg@von-poll.com)

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

---

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