

Brandenburg an der Havel

# Solide immeuble multifamilial comprenant 6 logements et un potentiel d'expansion

*CODE DU BIEN: 25165059*



PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 416 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 519 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25165059 - 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: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165059
Surface habitable	ca. 416 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	20
Salles de bains	6
Année de construction	1902
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	550.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 224 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	84.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1902



CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

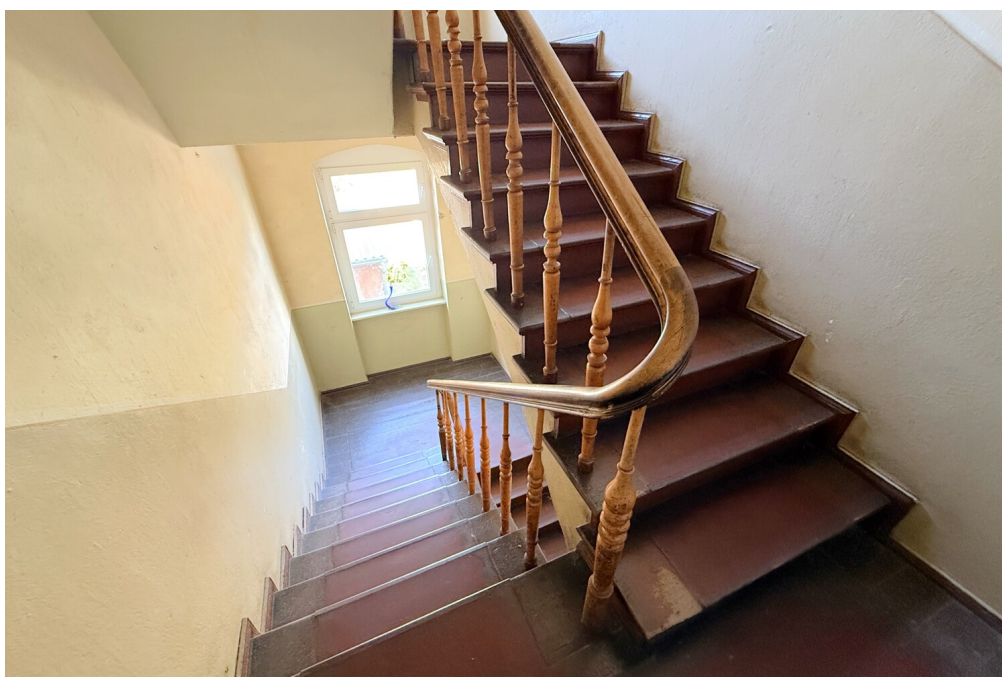
## La propriété





CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Une première impression

Cet immeuble collectif, construit vers 1902, allie le charme historique du début du XXe siècle à la solidité d'une rénovation complète réalisée entre 1991 et 1995. Située sur un terrain d'environ 519 m<sup>2</sup>, la propriété comprend une allée spacieuse, un jardin bien entretenu et une dépendance pratique avec un garage, un garage double et un abri voiture. La surface habitable locative d'environ 416 m<sup>2</sup> est répartie entre six appartements : un deux-pièces, quatre trois-pièces et un spacieux six-pièces. Un espace supplémentaire de 224 m<sup>2</sup> est également disponible. Les combles non aménagés offrent un potentiel d'aménagement supplémentaire. Le chauffage est assuré par des chaudières individuelles au gaz. Actuellement, trois appartements sont loués, générant un revenu locatif d'environ 960 € par mois, soit environ 11 520 € par an. Avec un loyer moyen de 5,53 €/m<sup>2</sup>, ce bien présente un fort potentiel d'augmentation des loyers grâce à des rénovations ciblées, des modernisations et la relocation des logements vacants. Son emplacement bénéficie d'excellentes infrastructures, avec un accès facile aux commerces, écoles, crèches et transports en commun. Ce bien représente une opportunité intéressante pour les investisseurs à la recherche d'un immeuble de charme offrant un potentiel de développement, leur permettant de valoriser leur investissement par la rénovation et une gestion locative active. Remarque : 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 programmer une visite.

CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1902
- umfangreiche Sanierung zwischen 1991 - 1995
- 6 Wohneinheiten
- ca. 416 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche
- ca. 224 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- 1x 2- Zimmer Wohnung
- 4x 3- Zimmer Wohnung
- 1x 6- Zimmer Wohnung
- Gas- Etagenheizungen
- Abstellraum im Erdgeschoss
- große Durchfahrt
- ca. 519 m<sup>2</sup> Grundstück
- Doppelgarage
- Nebengebäude mit Garage
- Carport
- gepflegter Garten
- gute Infrastruktur
- 3 Wohnungen vermietet
- Mieteinnahmen ca. 960 €/M (Kalt)
- Mieteinnahmen ca. 11.520 €/A (Kalt)
- Ø Mietzins 5,53 €/m<sup>2</sup>
- Mietsteigerungspotenzial

**CODE DU BIEN: 25165059 - 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.

Insgesamt ist Brandenburg in 8 Stadtteile und 8 Ortsteile unterteilt. Wunderschöne 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.

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

Die Anbindung zum ÖPNV befindet sich nicht einmal 100 m entfernt von der Hauseingangstür.



Verkehr:

ÖPNV:

ca. 5 Min. bis Innenstadt Brandenburg

ca. 10 Min bis Brandenburg HBF

Öffentlicher Fernverkehr:

ca. 20 min bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 25 min bis Berlin Wannsee

ca. 45 min bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 50 min bis Magdeburg Hauptbahnhof

PKW:

ca. 40 min bis Potsdam

ca. 45 min bis Berlin

ca. 60 min Bis Magdeburg

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:

Es befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

Bäcker & Restaurants:

Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in fußläufiger Entfernung.

Sonstiges:

Städtisches Klinikum Brandenburg, Polizeidienststelle und Oberlandesgericht in direkter Umgebung.

CODE DU BIEN: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902.  
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.

**CODE DU BIEN: 25165059 - 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](http://www.von-poll.com)