

Brandenburg an der Havel

Un miracle d'espace élégant - maison jumelée d'environ 360 m² de surface habitable et utilisable

CODE DU BIEN: 25165045N

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 275 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 663 m²

CODE DU BIEN: 25165045N - 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: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25165045N | Prix d'achat | 490.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 275 m ² | Type de bien | Maisons jumelles |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 8 | Modernisation / Rénovation | 2006 |
| Chambres à coucher | 4 | État de la propriété | Bon état |
| Salles de bains | 1 | Technique de construction | massif |
| Année de construction | 1930 | Surface de plancher | ca. 84 m ² |
| Place de stationnement | 1 x Garage | Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz | | |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 02.07.2035 | Consommation finale d'énergie | 91.40 kWh/m²a |
| Source d'alimentation | Gaz | Classement énergétique | C |
| | | Année de construction selon le certificat énergétique | 1930 |

CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

Une première impression

Cette spacieuse maison jumelée, datant des années 1930, a fait l'objet d'une importante rénovation entre 1999 et 2006. De l'extérieur, elle paraît plutôt compacte ; en réalité, son intérieur révèle un espace généreux, alliant style et fonctionnalité. Derrière sa façade de caractère, se cachent environ 275 m² de surface habitable et 84 m² supplémentaires, idéaux pour les familles, les indépendants ou tout autre projet. La propriété offre également un excellent potentiel pour une utilisation mixte (résidentielle et commerciale) : les pièces se prêtent parfaitement à un cabinet d'avocats, un cabinet médical, des bureaux, des salles de consultation ou toute activité similaire, avec ou sans clientèle. Huit pièces offrent des possibilités d'aménagement flexibles : espaces de travail, chambres d'amis, lieux de retraite ou ateliers créatifs. Les hauts plafonds et la luminosité des pièces contribuent à une atmosphère ouverte et accueillante. Le vestibule avec vestiaire et l'impressionnant hall d'entrée accueillent avec élégance résidents et invités. Au rez-de-chaussée, un espace de vie en deux parties, séparé par une élégante porte coulissante et des meubles sur mesure, allie confort et ambiance. Idéal pour des soirées conviviales ou des moments de détente. L'étage supérieur comprend quatre chambres, un bureau et une salle de bains impressionnante avec baignoire îlot et douche à l'italienne moderne. Deux toilettes supplémentaires pour les invités assurent un confort quotidien. Un monte-chARGE historique reliant le rez-de-chaussée au sous-sol souligne le caractère unique de la propriété. La grande cuisine équipée, une cuisine de préparation séparée et un bar spacieux offrent des conditions idéales pour cuisiner et recevoir. De plus, l'étage supérieur offre un potentiel d'aménagement supplémentaire. L'espace extérieur est tout aussi impressionnant : une terrasse ensoleillée, un jardin soigné, un abri de jardin et une propriété entièrement clôturée offrent intimité et une grande qualité de vie en pleine nature. Des parterres de fleurs aménagés avec soin, de belles plantes et un généreux espace ouvert offrent un cadre idéal pour le jardinage. Un garage avec entrée indépendante et porte électrique complète la propriété. Commerces, écoles, médecins et transports en commun sont facilement accessibles grâce à une excellente infrastructure. Remarque : Les détails du bien vous seront envoyés automatiquement une fois vos coordonnées complètes. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question.

CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

Détails des commodités

- Doppelhaushälfte
 - Baujahr ca. 1930
 - umfangreiche Sanierung 1999 - 2006
 - ca. 275 m² Wohnfläche
 - ca. 84 m² Nutzfläche
 - 8 Zimmer
 - 4 Schlafzimmer
 - hohe Decken
 - helle Räume
 - Badezimmer mit freistehender Badewanne und Walk-In-Shower
 - zwei Gäste-WCs
 - Windfang mit angrenzender Garderobe
 - große Diele
 - zweigeteilter Wohnbereich mit stilvoller Schiebertür
 - Speiseaufzug
 - großzügige Bar
 - große Einbauküche
 - separate Vorbereitungsküche
 - Kachelofen
 - Abstellraum mit Schutztür (ehem. Luftschutzraum)
 - Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
 - Garage mit separatem Hauseingang
 - elektrisches Garagentor
 - Terrasse
 - gepflegter Garten
 - Geräteschuppen
 - komplett eingefriedet
 - gute Infrastruktur
- Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserer virtuellen Besichtigung ein.

CODE DU BIEN: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

Tout sur l'emplacement

Die 1000-Jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa 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 als 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 Marienberg 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 nur etwa 50 m entfernt von der Hauseingangstür. Ebenfalls fußläufig entfernt befinden sich unter anderem ein Kindergarten, Ein Schwimmbad und Ein traumhafter Park mit dem Wahrzeichen der Stadt.

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: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

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: 25165045N - 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