

Brandenburg an der Havel

Familienfreundlich wohnen – Modern, effizient und bezugsfertig

CODE DU BIEN: 26165021



PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 505 m²

CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26165021
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	425.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	22.11.2027
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	33.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

La propriété



CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

Une première impression

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, zeitlose Architektur und hohen Wohnkomfort auf harmonische Weise vereint. Diese stilvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2017 präsentiert sich nach einer umfangreichen Renovierung im Jahr 2026 in einem äußerst gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein hochwertiges Wohnambiente legen. Eingebettet in ein gewachsenes, familienfreundliches Wohngebiet verbindet die Immobilie eine ruhige Lage mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf einer Wohnfläche von ca. 120 m² erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit vier gut geschnittenen Zimmern. Bereits der helle Eingangsbereich empfängt Sie mit einer freundlichen Atmosphäre. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern schafft einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den Garten. Die offene Küche grenzt direkt an den Wohnbereich. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC sowie einen Hausanschlussraum mit reichlich Platz. Im Obergeschoss befinden sich ein helles Schlafzimmer, zwei flexibel nutzbare Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit einer stilvollen Badewanne und einer ebenerdigen Dusche. Elegante Deckenspots unterstreichen das moderne Erscheinungsbild der Wohnräume.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, elektrische Rollläden und eine effiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe sorgen für hohen Wohnkomfort. Die hervorragende Energieeffizienzklasse A unterstreicht den zeitgemäßen und energieeffizienten Charakter der Immobilie.

Das ca. 505 m² große Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Die private Terrasse lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein, während die großzügige Gartenfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Eine gepflasterte Auffahrt, geschmackvolle Außenbeleuchtung, ein praktischer Gartenwasseranschluss sowie ein Geräteschuppen runden das attraktive Gesamtbild dieser modernen Doppelhaushälfte harmonisch ab.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

Détails des commodités

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 2017
- umfangreiche Renovierung 2026
- moderne Architektur
- durchdachte Raumaufteilung
- 4 Zimmer
- ca. 120 m² Wohnfläche
- heller Eingangsbereich
- praktisches Gäste-WC
- offene Küche
- großes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Badezimmer mit moderner Badewanne und ebenerdiger Dusche
- helles Schlafzimmer
- zwei Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Deckenspots
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden
- Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A
- ca. 505 m² Grundstück
- private Terrasse
- gepflasterte Auffahrt
- Außenbeleuchtung
- Gartenwasseranschluss
- Geräteschuppen
- große Freifläche im Garten
- gewachsenes Wohngebiet
- familienfreundliche Nachbarschaft

CODE DU BIEN: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

Tout sur l'emplacement

Brandenburg an der Havel zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und begeistert mit einer mehr als 1.000-jährigen Geschichte. Die Stadt verbindet eindrucksvoll historische Architektur mit einer außergewöhnlichen Wasserlandschaft aus Flüssen, Kanälen und Seen. Malerische Altstadtgassen, die imposante Dominsel mit dem Dom, liebevoll restaurierte Gebäude und zahlreiche Grünflächen verleihen der Havelstadt ihren unverwechselbaren Charme. Ob Wassersport, ausgedehnte Spaziergänge entlang der Uferpromenaden oder Radtouren durch die umliegenden Naturlandschaften – Brandenburg an der Havel bietet eine hohe Lebensqualität und vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen auf besondere Weise.

Neuschmerzke hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der beliebtesten Wohngebiete am Stadtrand von Brandenburg an der Havel entwickelt. Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und bietet gleichzeitig kurze Wege in die Innenstadt sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen. Besonders Pendler schätzen die hervorragende Lage zwischen Natur und Stadt sowie die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen B1 und B102 sowie der Autobahn A2. Die Kombination aus großzügigen Grundstücken, einer angenehmen Nachbarschaft und der Nähe zu weitläufigen Feldern und Grünflächen macht Neuschmerzke zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Ruhe genießen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Infrastruktur rund um Neuschmerzke lässt kaum Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen im Stadtgebiet. Eine regelmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof Brandenburg an der Havel. Von dort bestehen schnelle Regionalbahnverbindungen unter anderem nach Potsdam, Berlin und Magdeburg. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die unmittelbare Nähe zur wasserreichen Natur der Havelregion – ideale Voraussetzungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

PKW:

ca. 40 Min. bis Potsdam

ca. 45 Min. bis Berlin

ca. 60 Min. bis Magdeburg

Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof:

ca. 25 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 30 Min. bis Berlin Wannsee

ca. 50 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 55 Min bis Magdeburg Hauptbahnhof

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: 26165021 - 14776 Brandenburg an der Havel

Plus d'informations

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: 26165021 - 14776 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