

Brandenburg an der Havel

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in der Innenstadt

???????? ?????: 23165083



www.von-poll.com

???? ??: 695.000 EUR • ??: ca. 336 m² • ??: 16 • ??: 291 m²

??????? ?????????: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ??????????	23165083	????? ???????	695.000 EUR
???????????	ca. 336 m²	?????	
????? ???????	?????????????? ??????	???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	16		
?????????	7	????? ???????????????	2020
????? ??????????????	1900	?????????	???????
		??????????????	
		???????????????????????	ca. 0 m²
		??????	

???????? ??????????: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	163.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.06.2024	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????		

???????? ??: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



??????? ???????? : 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ??????????: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ??: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



??????? ???????? : 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????? : 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????? : 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ???????? : 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ??????: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

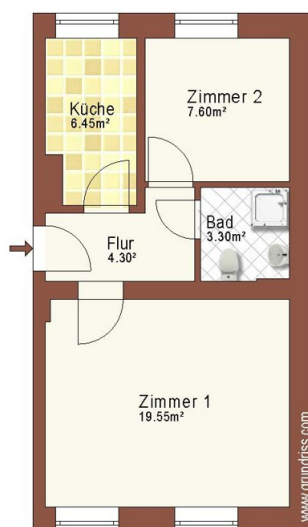
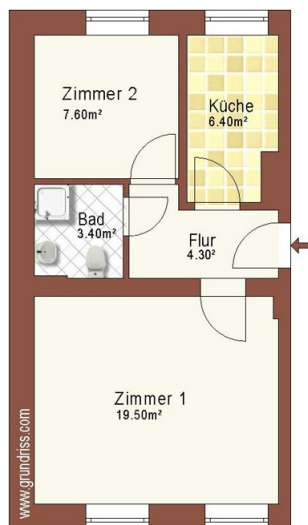


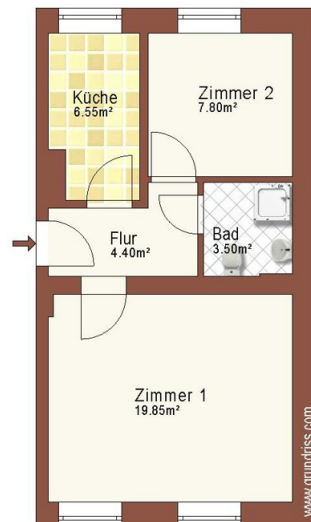
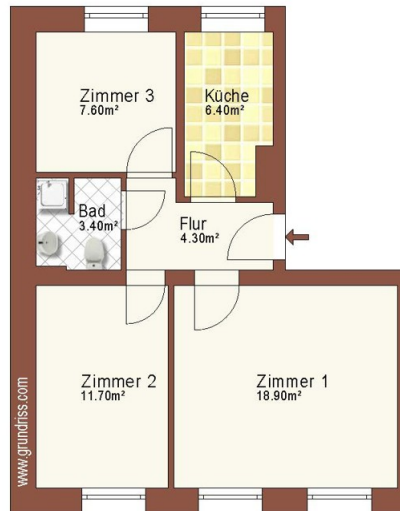
Finanzierung
berechnen

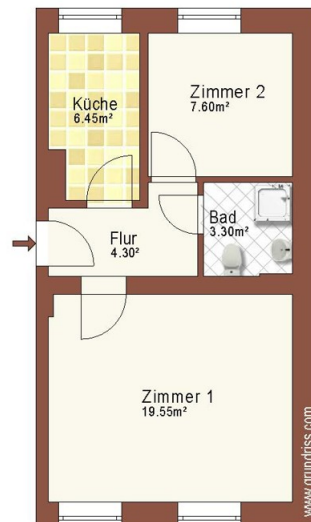
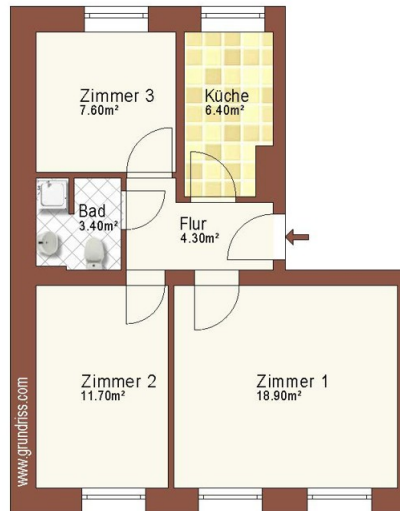


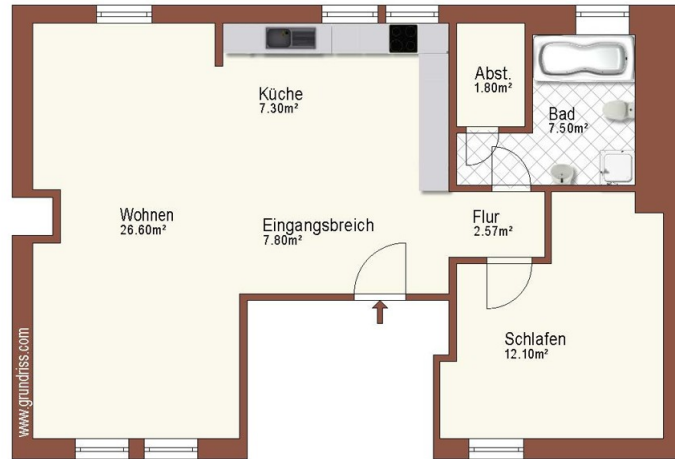
???????? ??: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ?????????: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in der Innenstadt von Brandenburg an der Havel überzeugt mit einer traumhaften Lage und 7 vermieteten Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1900 erbaut und 1997 vollständig saniert und modernisiert. Es wurden jedes Jahr aufwändige Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen vorgenommen um das Erscheinungsbild und den Wert der Immobilie zu erhalten. Im Erdgeschoss befindet sich der Hausflur sowie zwei 2-Zimmer Wohnungen. Das erste und zweite Obergeschoss sind in jeweils eine 3-Zimmer Wohnung und eine 2-Zimmer Wohnung aufgeteilt. Das Dachgeschoss wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten komplett ausgebaut. Die lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung besteht aus zwei Zimmern, einer offenen Küche samt Essbereich und einem Badezimmer. Das Gebäude befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel. Derzeit sind alle Wohnungen vermietet. Der älteste Mietvertrag wurde 1998 geschlossen. Die restlichen Mietverträge wurden zwischen 2018 und 2022 geschlossen. Die Mieteinnahmen betragen ca. 2.516,60 € pro Monat und ca. 30.199,20 € pro Jahr. Durch Anpassung an die ortsübliche Miete von ca. 9,00 €/m² für Bestandswohnungen lassen sich die Mieteinnahmen auf ca. 3.024,00 € pro Monat und ca. 36.288,00 € pro Jahr steigern. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen zur Immobilie.

??????? ?????????: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

??????????????? ??? ?????????

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1900
- Kernsanierung 1997
- 7 Wohneinheiten
- ca. 336 m² Wohnfläche
- 5x 2-Zimmer Wohnungen
- 2x 3-Zimmer Wohnungen
- Gas- Brennwerttherme (1997)
- stetige Instandhaltung / Reparaturen
- voll vermietet
- Ø Miete (IST) ca. 7,49 €/m²
- Ø Miete (SOLL) ca. 9,00 €/m²
- Mieteinnahmen (IST) ca. 2.516,60 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 3.024,00 €/M
- Mieteinnahmen (IST) ca. 30.199,260 €/A
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 36.288,00 €/A

??????? ???????? : 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

??? ??? ??? ???????????

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 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 Infrastrukturellen Zentrum von Brandenburg genauer gesagt im deutschen Dorf. Das deutsche Dorf in der Innenstadt von Brandenburg an der Havel ist geprägt von einer Kombination aus historischen Bauwerken und modernen Häusern. Mit atemberaubenden Tempo entwickelt sich die Neustadt immer weiter und ist schon heute der Dreh- und Angelpunkt von Brandenburg an der Havel. Der Stadtteil erstreckt sich von kleinen Beetzsee bis hin zum Breitlingsee und ist eine Anlaufstelle für Einwohner und Touristen. 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. 60 Min. bis Magdeburg Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof: ca. 20 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof ca. 25 Min bis Berlin Wannsee ca. 45 Min. bis Berlin Hauptbahnhof ca. 50 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) Einkaufen: Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Restaurant: Das Bühnenhaus, eines der beliebtesten Restaurants in Brandenburg an der Havel befindet sich in fußläufiger Entfernung. Weitere Restaurants finden Sie in der Innenstadt. Sonstiges: Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle befinden sich in ca. 15 Min. Entfernung.

??????? ?????????: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 163.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 23165083 - 14776 Brandenburg an der Havel

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Cornelia Roloff

Steinstraße 47 ?? ????????????????? ????? ??????

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com