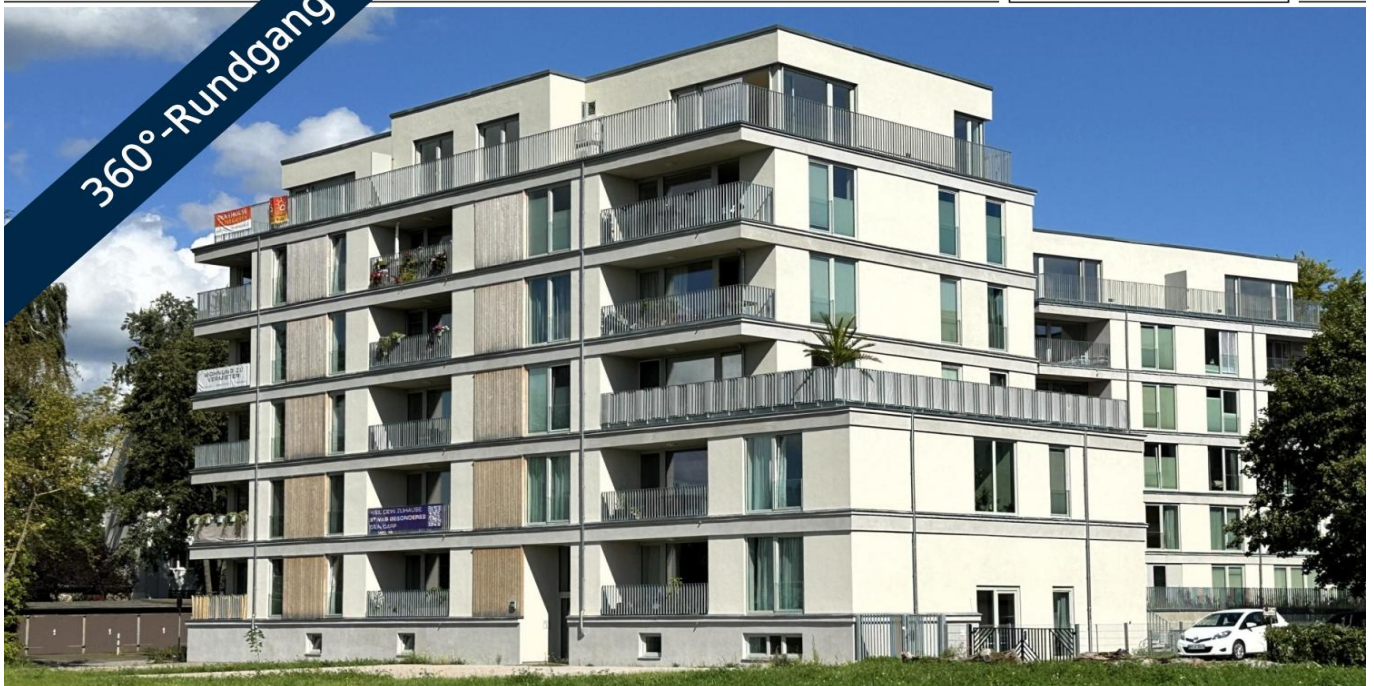


Brandenburg an der Havel

Exklusive Eigentumswohnung mit Penthouse-Charakter und Havelblick

????????? ??????????: 25165010

360°-Rundgang



www.von-poll.com

????? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 72 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

???????? ??????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25165010	????? ???????	429.000 EUR
???????????	ca. 72 m²	???????????	???????
?????????	2	???????????	Käuferprovision
???????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ??????????????	2024	?????????	Kaufpreises
		?????????	???????
		???????????	
		???????	???????

??????? ??????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

????????? ?????????	?????????? ?????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?????	?????	?????? ????? ?????????	55.70 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	26.09.2034	????????? ???????????? ?????????	B
???? ???? ?????	???????????? ?????? ???? ?????????? ?????????? ?????????	???? ???? ?????? ?? ????????? ????????????	2024

???????? ?????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



??????? ???????? : 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ??: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



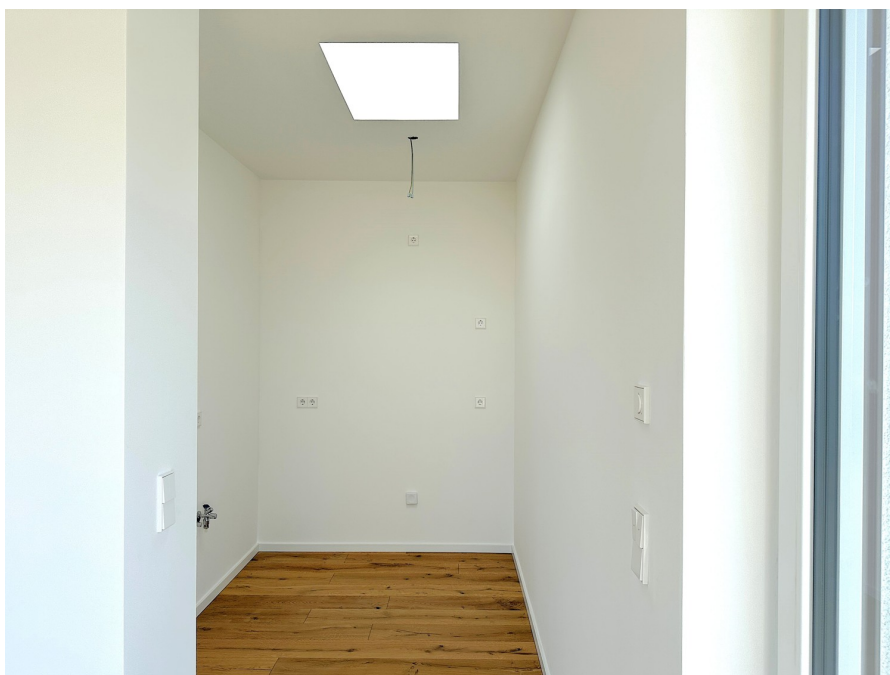
???????? ?????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ?????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



??????? ???????? : 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ?????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



??????? ???????? : 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ?????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Hoch oben, wo der Himmel die Stadt berührt und der Blick weit über die Dächer schweift, befindet sich diese außergewöhnliche Eigentumswohnung mit Penthouse-Charakter - ein Rückzugsort voller Licht, Ruhe und Stille. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein Gefühl von Weite: Bodentiefe Fenster lassen das Tageslicht ungehindert einfallen und schaffen in jedem Raum eine helle, luftige Atmosphäre. Die Räume wirken nicht nur lichtdurchflutet, sie atmen – dank eines intelligenten Be- und Entlüftungssystems, das stets für ein frisches Raumklima sorgt.

Im Mittelpunkt der Wohnung befindet sich der großzügige Wohnbereich mit offener Küche – ein Ort, an dem Alltag und Ästhetik miteinander verschmelzen. Die hochwertige Ausstattung setzt sich auch im Badezimmer fort: eine ebenerdige Dusche, fein abgestimmte Materialien (Imola Ceramica Senape 60 cm x 120 cm) und ein puristisches Design bieten Ihnen hier täglichen Komfort auf höchstem Niveau. Die gesamte Wohnung ist mit edlen Landhausdielen aus Eiche ausgestattet, darunter sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme. An heißen Tagen versorgt Sie die integrierte Klimaanlage zusätzlich mit angenehmer Kühle. Eine Wohneinheit, die sich an Ihre Bedürfnisse anpasst, nicht umgekehrt.

Ein besonderes Highlight ist die weitläufige Dachterrasse mit WPC Terrassendielen, die sich wie ein privates Freiluft-Wohnzimmer anfühlt. Von hier aus eröffnet sich ein atemberaubender Blick auf das Packhof-Gelände und die Havel, die in der Sonne glitzert, und auf die historische Kulisse der Innenstadt – ein Panorama, das mit jedem Sonnenuntergang zur Bühne wird.

Ein Aufzug bringt Sie bequem ins oberste Geschoss, wo sich Ihre persönliche Oase befindet. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller. Direkt vor der Haustür lädt ein gepflegter Park mit Spielplatz direkt am Havelufer zum Verweilen ein – urbanes Leben trifft hier auf grüne Ruhe. Diese Wohnung ist ein Lebensgefühl für Menschen mit hohem Anspruch und einem Blick fürs Besondere.

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 noch besseren Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

???????? ?????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

- exklusive Eigentumswohnung mit Penthouse-Charakter
- Baujahr 2024
- ca. 72 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer
- hochwertige Ausstattung
- innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- offene Küche
- großer Wohnbereich
- bodentiefe Fenster
- lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Be- und Entlüftungssystem
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- Landhausdielen Eiche
- hochwertige Badezimmerfliesen (Imola Ceramica Senape)
- elektrische Fenstermarkisen
- große Dachterrasse mit Blick über die Stadt
- WPC Terrassendielen
- traumhafte Aussicht auf die Havel und die Innenstadt
- Personenaufzug
- separater Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Be- und Entlüftungssystem
- effiziente Gas- und Blockheizung
- Energieeffizienzklasse B
- gepflegter Park mit Spielplatz am Ufer der Havel vor dem Haus

??????? ?????????: 25165010 - 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 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 Infrastrukturellen Zentrum von Brandenburg genauer gesagt in der Innenstadt. Mit atemberaubenden Tempo entwickelt sich die Innenstadt immer weiter und ist schon heute der Dreh- und Angelpunkt von Brandenburg. Das Stadtzentrum ist Treffpunkt und Anlaufstelle für Einwohner und Touristen.

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)

Sonstiges:

In der Innenstadt befindet sich eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants.

??????? ?????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 55.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

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

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com