

Brandenburg an der Havel

Oasis de bienestar junto al lago: casa unifamiliar con piscina cubierta y arquitectura única

????????? ??????????: 25165047



???? ??????: 180.000 EUR • ??????????: ca. 76 m² • ?????????: 3 • ?????? ????: 303 m²

???????? ??????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

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

???????? ??????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25165047
???????????	ca. 76 m ²
?????????	3
?????????? ??? ??????????	2
??????????	1
???? ????????????	1995
????? ????????????	1 x ??????, 1 x ???????? ??????????

????? ???????	180.000 EUR
?????	?????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????????????????? ??????????
???????????????????? ??????	ca. 72 m ²
??????	WC ??????????, ?????, ?????????????? ????????, ????????

???????? ??????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	101.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

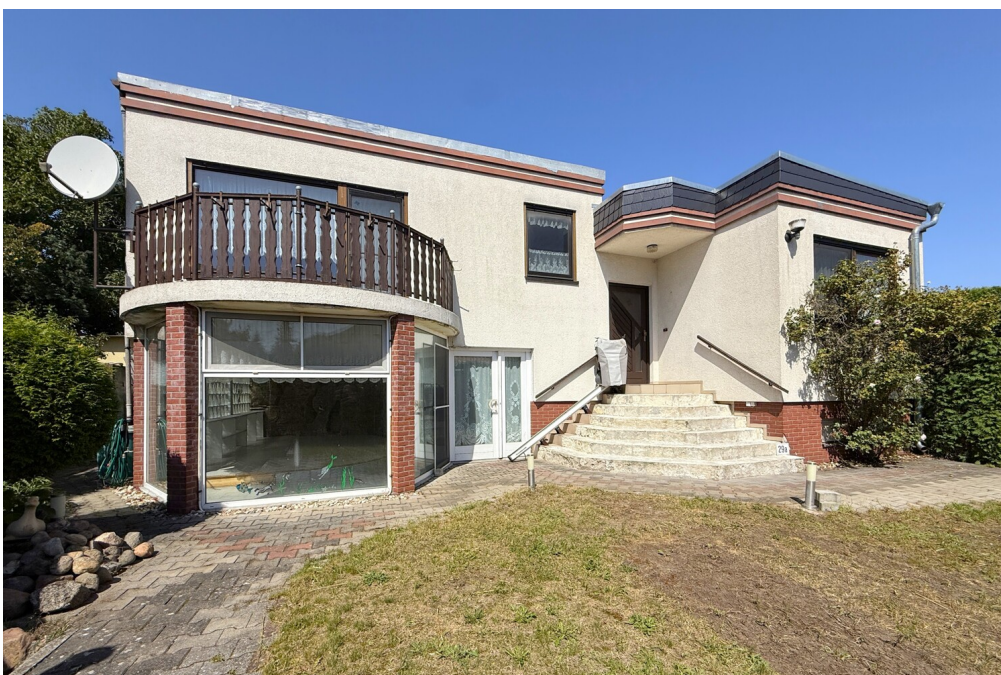
??????? ???????? : 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ?????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????



??????? ???????? : 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ?????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ?????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ?????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ??: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ??????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



???????? ?????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ??????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



www.von-poll.com

???????? ??: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????



??????? ?????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

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

Esta casa unifamiliar, construida en 1995, impresiona por su excepcional arquitectura: construida con módulos prefabricados, la propiedad combina una sólida calidad con un diseño interior estructurado y luminoso. Aproximadamente 76 m² de superficie habitable y 72 m² adicionales de superficie útil crean una casa compacta pero muy funcional con numerosas características especiales. Tres habitaciones en la planta baja ofrecen opciones de uso flexibles, ideales para parejas, familias pequeñas o como espacio de descanso con despacho. El baño cuenta con ducha a ras de suelo y fue recientemente renovado. La cocina se puede personalizar según las necesidades individuales. El salón ofrece un amplio espacio y un balcón, lo que aumenta la comodidad general. Un verdadero punto fuerte se esconde en la casa, completamente en sótano: la espaciosa y luminosa zona de bienestar, con piscina cubierta y ventanales de suelo a techo en el mirador, crea un ambiente vacacional como en casa. Un aseo independiente en la zona de bienestar completa las comodidades. La propiedad también incluye un garaje subterráneo con sala de calderas contigua y un garaje independiente. El sistema de calefacción central de gas, combinado con un aislamiento térmico completo y ventanas de doble acristalamiento, proporciona una base energética sólida (clase de eficiencia energética D). La casa unifamiliar se encuentra en buen estado, pero está algo anticuada y necesita una reforma. Hay dos puntos que merecen especial atención: en primer lugar, se produjeron daños por agua en la zona del tejado de un dormitorio, que requirió una reparación profesional. En segundo lugar, el suelo de la cocina presenta daños importantes. Sin embargo, con unas obras de reforma asequibles, la propiedad puede recuperar su antiguo esplendor, ofreciendo la oportunidad de personalizar la casa. La parcela de aproximadamente 303 m², apartada de la carretera, es de fácil mantenimiento y encantadora: un camino pavimentado con iluminación, un seto denso para mayor privacidad, un cenador con chimenea exterior y una práctica caseta de jardín completan la oferta. La casa se encuentra en una popular zona residencial, a solo unos minutos a pie del idílico lago Breitlingsee, un paraíso para el ocio, la recreación y los deportes acuáticos. Nota: Una vez que haya completado sus datos de contacto, le enviaremos automáticamente los detalles de la propiedad. No dude en contactarnos para obtener más información y concertar una visita.

???????? ??????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

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

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1995
- ca. 76 m² Wohnfläche
- ca. 72 m² Nutzfläche
- einzigartige Bauweise
- Raumzellen (Fertigteile)
- 3 Zimmer
- strukturierte Raumaufteilung
- helle Räume
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Balkon
- voll unterkellert
- heller Wellnessbereich mit Indoor-Pool im Keller
- separates WC im Wellnessbereich
- bodentiefe Fenster im Wellnessbereich
- Erker
- Tiefgarage mit angrenzendem Heizungsraum
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D
- Vollwärmeschutz
- separate Garage
- ca. 303 m² Grundstück
- zweite Reihe
- überschaubarer Garten
- gepflasterter Weg mit Beleuchtung
- blickdichte Hecke
- Pavillon mit Outdoor-Kamin
- Geräteschuppen
- beliebte Lage
- fußläufige Entfernung zum Breitlingsee

Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

??????? ?????????: 25165047 - 14770 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. Brandenburg ist 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 Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt unweit der historischen Altstadt. Die Altstadt ist ein weitumfassendes Gebiet und reicht vom Stadtzentrum, am Fuße des Mareinberges vorbei, bis hin zum Breitlingsee. Der wunderbare Altbaubestand in diesem Stadtteil erinnert noch heute an die 1000-Jährige Geschichte der Stadt.

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. 50 Min bis Magdeburg

Regionalbahn ab Brandenburg HBF:

ca. 20 Min. bis Potsdam HBF

ca. 45 Min. bis Berlin HBF

ca. 50 Min bis Magdeburg HBF

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 nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Bäcker & Restaurants:

In der Altstadt gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Bäckereien. Die naheliegendsten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Sonstiges:

Das Städtische Klinikum Brandenburg und die Polizeidienststelle sind nicht weit entfernt.

??????? ?????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 101.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25165047 - 14770 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