

Brandenburg an der Havel

# Zeitloser Charme trifft auf großzügigen Wohnraum – denkmalgeschützte Doppelhaushälfte in Kirchmöser

????????? ??????????: 25165048



???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 217 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 545 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

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

???????? ??????????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

|                     |            |                           |   |
|---------------------|------------|---------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 25165048   | ????? ???????             | 249.000 EUR   |
| ????????????        | ca. 217 m² | ????????????              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 7          |                           |   |
| ?????????           | 1          |                           |   |
| ????? ????????????? | 1927       | ????? ?????????????       | 2023  |
|                     |            | ?????????<br>???????????? | ???????   |
|                     |            | ???????                   | WC ????????????,<br>?????, ??????   |

???????? ??????????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

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

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ????????????       | ??????                |                                 |      |



???????? ?????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ??: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ??: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ??: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ?????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ??????????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ?????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ???????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen





??????? ???????? : 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

?? ???????





??????? ?????????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in einer Immobilie, die Geschichte atmet und Raum für Ihre Zukunft bietet. Diese stattliche Doppelhaushälfte aus dem Baujahr ca. 1927 präsentiert sich als wahres Juwel für Liebhaber historischer Architektur. Unter Denkmalschutz stehend, verbindet sie den besonderen Charakter vergangener Zeiten mit der Möglichkeit, sie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Auf rund 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie 7 Zimmer, verteilt auf ein durchdachtes Raumkonzept, das auch die Realisierung von zwei separaten Wohneinheiten erlaubt – dank zweier Hausnummern und flexibel nutzbarer Grundrisse.

Das Herzstück des Hauses ist das große Wohn- und Esszimmer, in dem ein Kamin für wohlige Wärme sorgt. Die offene Küche mit angrenzender Speisekammer lädt zu geselligen Kochabenden ein, während das stilvolle Badezimmer mit freistehender Badewanne und Dusche keine Wünsche offen lässt. Praktische Details wie ein Windfang und ein Hausanschlussraum mit WC runden den Komfort ab.

Zwischen 2012 und 2014 wurde die Immobilie umfangreich saniert, darunter die Installation einer Gas-Zentralheizung (2014). Dennoch besteht weiterer Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf, sodass Sie hier Ihre eigenen Ideen verwirklichen können. Bauliche Veränderungen im innen- und Außenbereich des Hauses sind mit dem Denkmalamt abzustimmen.

Der ca. 350 m<sup>2</sup> große Garten ist vollständig eingefriedet, liebevoll angelegt und bietet mit gepflastertem Weg, Brunnen und sonnigen Ecken reichlich Raum für Erholung. Ein praktischer Fahrradschuppen bietet eine trockene Stellfläche für Fahrräder oder ähnliches. Die beliebte Wohnlage verbindet Ruhe mit guter Erreichbarkeit und macht das Objekt zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Individualisten und Investoren gleichermaßen.

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.



???????? ??????????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

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

- Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1927
- umfangreiche Sanierungen zwischen 2012 - 2014
- Denkmalschutz
- ca. 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer
- Badezimmer mit freistehender Badewanne und Dusche
- großes Wohn- und Esszimmer
- Kamin
- offene Küche
- Windfang
- Hausanschlussraum mit WC
- Speisekammer
- 2 Wohneinheiten möglich
- 2 Hausnummern
- Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf
- Gas-Zentralheizung (2014)
- ca. 350 m<sup>2</sup> Garten
- Brunnen
- Fahrradschuppen
- gepflasterter Weg zum Hauseingang
- komplett eingefriedet
- beliebte Lage

???????? ?????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

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

Auf einer Halbinsel am westlichen Rand der Stadt Brandenburg an der Havel befindet sich der Stadtteil Kirchmöser. Attraktive Wohngebiete und großflächige Industrie- und Gewerbeflächen prägen die Nachbarschaft. Der Ort bietet nicht nur eine althergehende Industrietradition, sondern auch eine reizvolle Wohnqualität.

Egal ob Bootssport, Kitesurfen, Angelsport auf den angrenzenden Seen, Fahrradtouren auf dem ausgeprägten Havel-Radwandernetz oder ein entspannter Abend am Wasser, in Kirchmöser findet jeder seine passend Freizeitaktivität. Durch den umfangreichen und bedeutenden Denkmalbestand sowie die atemberaubende Natur einschließlich der brandenburgischen Seenlandschaft sowie die Vielzahl an Freizeitangeboten erfreut sich Kirchmöser bei den Bewohnern und auch Touristen großer Beliebtheit.

Die Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Restaurants sowie die unkomplizierte Anbindung an die Regionalbahn, den öffentlichen Nahverkehr, das Bundesstraßennetz oder das Bundeswasserstraßennetz sorgen für eine sehr hohe Lebensqualität.

Verkehr:

Öffentliche Verkehrsmittel ab Bahnhof Kirchmöser

Brandenburg an der Havel Hbf.: ca. 5 Min

Potsdam Hbf.: ca. 30 Min

Berlin Hbf.: ca. 60 Min

Magdeburg Hbf.: 60 Min

PKW

Brandenburg an der Havel: ca. 10 Min

Potsdam: ca. 50 Min

Berlin: ca. 55 Min

Magdeburg: 50 Min

??????? ?????????: 25165048 - 14774 Brandenburg an der Havel

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

**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.



???????? ?????: 25165048 - 14774 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](http://www.von-poll.com)