

Brandenburg an der Havel

Über den Dächern der Stadt – Dachgeschosswohnung mit ca. 170 m² Wohnfläche und 36 m² Dachterrasse

???????? ?????: 25165049



???? ?????: 430.000 EUR • ?????: ca. 170 m² • ?????: 4

???????? ??????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

???????? ??????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25165049	???? ??????	430.000 EUR
???????????	ca. 170 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
???? ??????????????	1875	???? ??????????????	2022
????? ??????????????	1 x ??????????????	?????????	?????????
	????? ??????????????	?????????????	
		?????????	?????????

???????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	108.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.01.2029	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1875

??????? ???????? : 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



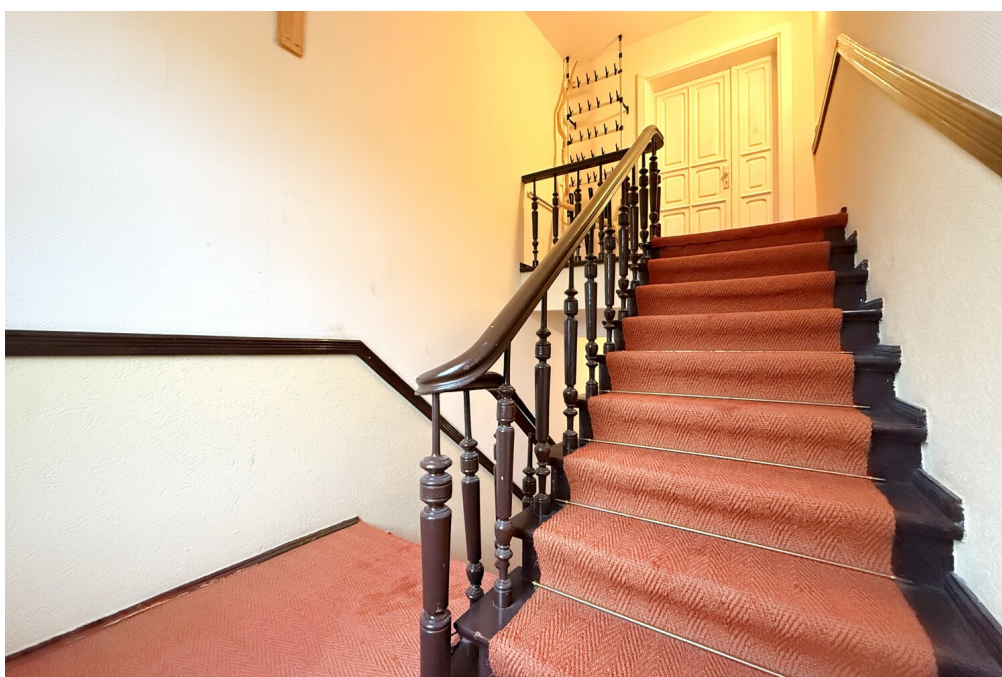
???????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



??????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????? : 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ??: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ??: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ??: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ??????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



??????? ???????? : 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



??????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Eigentumswohnung ist kein alltägliches Angebot. Sie vereint Großzügigkeit, Licht und Privatsphäre in einer Dimension, die selbst in innenstadtnaher Lage nur selten verfügbar ist. Und dennoch beginnt Urbanität hier direkt vor der Tür: Die Innenstadt ist in nur etwa zwei Minuten fußläufig erreichbar, der Bahnhof in rund zehn Minuten - ein Standort, der Freiheit im Alltag spürbar macht.

Auf rund 170 m² Wohnfläche eröffnet sich ein Wohnkonzept, das bewusst anders ist: vier klar geschnittene Zimmer, ohne Durchgangsräume, ohne Kompromisse - dafür mit Raum, Ruhe und architektonischer Weite. Schon beim Eintreten entsteht dieses besondere Gefühl, das man nicht planen kann: Hier passt alles zusammen. Großzügige Fensterflächen lassen Tageslicht tief in die Wohnung fließen und schaffen eine helle, elegante Atmosphäre. Die hochwertigen Fußböden aus Kirschbaum-Laminat unterstreichen diesen Eindruck und verleihen den Wohnräumen eine warme, zeitlose Note. Das weitläufige Wohnzimmer mit ca. 52 m² und hohen Decken bildet das Zentrum des Wohnens - ein Raum, der wirkt, ohne laut zu sein. Hier entstehen lange Abende, gemeinsames Essen, Gespräche oder einfach dieser Moment, in dem man ankommt und bleibt. Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich mühelos an unterschiedliche Lebensentwürfe anpassen lassen - als Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, das sich als klarer Rückzugsort präsentiert: ruhig, strukturiert und angenehm abgeschirmt vom übrigen Wohnbereich. Die separate Küche ist bewusst vom Wohnraum getrennt und bietet Raum für Genuss, Kreativität und Alltag gleichermaßen. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild ein und schafft einen Ort der Entspannung mit Anspruch.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist die großzügige Dachterrasse mit ca. 36 m², die 2022 umfassend saniert wurde. Sie erweitert den Wohnraum nach draußen und verändert den Alltag spürbar. Hier sitzt man abends, isst gemeinsam zu Abend oder genießt einfach den Moment, wenn die Sonne langsam über der Stadt untergeht. Der Windfang sorgt dafür, dass dieser Bereich komfortabel nutzbar bleibt.

Der Flur mit Tafelpaket-Laminat verbindet alle Räume elegant miteinander. Als einzige Wohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sieben Wohneinheiten bietet die Einheit Ruhe, Privatsphäre und ein exklusives Wohnumfeld. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Ein PKW-Stellplatz im geschützten Innenhof sowie die bereits vorliegende Genehmigung für eine Klimaanlage runden dieses

seltene Angebot ab.

???????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

- Eigentumswohnung
- Dachgeschoss
- ca. 170 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- helle Räume
- große Fenster
- keine Durchgangszimmer
- großes Wohnzimmer mit hohen Decken
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Küche
- Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide
- ca. 36 m² Dachterrasse mit traumhafter Aussicht
- Windfang zur Dachterrasse
- Sanierung der Dachterrasse 2022
- Klimaanlage genehmigt
- Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D
- einzige Wohnung im Dachgeschoss
- PKW-Stellplatz im Innenhof
- fußläufige Entfernung zur Innenstadt

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.

??????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Brandenburg an der Havel gilt als Wiege der Mark Brandenburg und vereint über tausend Jahre Geschichte in einer einzigartigen Kulisse aus Wasser, Stein und Natur. Die Stadt, deren Wurzeln bis ins 10. Jahrhundert zurückreichen, entstand aus einer slawischen Siedlung und entwickelte sich zur Keimzelle preußischer Geschichte. Zwischen Dominsel, Alt- und Neustadt entfaltet sich ein Stadtbild, das von gotischen Backsteinbauten, mittelalterlichen Mauern und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern geprägt ist. Der imposante Dom St. Peter und Paul, die Jahrhunderte alten Kirchen und die historischen Plätze erzählen von Handel, Handwerk und maritimem Leben entlang der Havel. Bis heute verbindet Brandenburg an der Havel seine bewegte Vergangenheit mit einer spürbaren Ruhe und Ursprünglichkeit – eine Stadt, die Geschichte atmet und dennoch im Fluss der Zeit bleibt.

Umgeben von einer weiten Wasserlandschaft mit sieben Seen und durchzogen von der Havel, bietet Brandenburg eine unvergleichliche Lebensqualität. Über 65 % des Stadtgebiets bestehen aus Wasser-, Grün- und Waldflächen – ein Paradies für Naturliebhaber, Segler und Radfahrer. Gleichzeitig überzeugt die Stadt mit einer modernen Infrastruktur: Eine hervorragende Anbindung über die B1, B102 und den Regionalexpress sorgt für kurze Wege nach Berlin und Potsdam. Schulen, Kitas, das Klinikum Brandenburg und die Technische Hochschule gewährleisten eine hohe Versorgungsdichte. Dazu kommen charmante Cafés an der Havelpromenade, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein wachsendes kulturelles Angebot. Brandenburg an der Havel vereint – wie kaum eine andere Stadt – historische Tiefe, natürliche Schönheit und zukunftsfähige Lebensqualität.

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)

Sonstiges:

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

??????? ?????????: 25165049 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875.
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.

???????? ??????????: 25165049 - 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