

Brandenburg an der Havel

# Verborgene Harmonie aus Wasser und Grün – Idylle mit eigenem See

????????? ??????????: 25165063



???? ??????: 119.000 EUR • ??????????: ca. 57,2 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 9.087 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

???????? ??????????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?? ???? ?

???????? ?????????	25165063	???? ?	119.000 EUR
????????	ca. 57,2 m <sup>2</sup>	????????	Käuferprovision
????	4		beträgt 7,14 % (inkl.
????	1		MwSt.) des
???? ?????????	1976		beurkundeten
???? ?????????	10 x ?????????	????	Kaufpreises.
	???? ?????????		????, ?

???????? ??????????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

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

KEIN



???????? ?????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ?????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ?????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ??: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ?????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ?????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ?????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ?????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????





???????? ?????????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ?????????





???????? ?????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ?????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

?? ???????





??????? ???????? : 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Willkommen an einem Ort, der zum Durchatmen einlädt. Dieses einzigartige Ensemble aus zwei Wochenendhäusern liegt inmitten einer idyllischen Landschaft. Nach nur wenigen Schritten eröffnet sich der Blick auf ein Netz aus Kanälen und kleinen Seen, die sich sanft in Richtung des weiten Beetzsees erstrecken. Auf dem insgesamt 9.087 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwarten Sie nicht nur ca. 1.631 m<sup>2</sup> Wochenendgrundstück, sondern auch eine beeindruckende Wasserfläche von ca. 5.886 m<sup>2</sup> – inklusive eigener Bade- und Sonnenplattform. Ein privater Schotterweg (ca. 100 m) führt Sie direkt zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

Bungalow I, ein HW 22 aus dem Jahr 1979, bietet auf ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei helle Zimmer mit großen Fenstern, eine kleine Küche mit Kochzeile, Kühl-/Gefrierschrank und Backofen sowie ein Bad mit Waschbecken. Der Laminatboden sorgt für eine wohnliche Atmosphäre. Die Elektrik wurde im März 2024 umfangreich erneuert – Sie können also sofort einziehen und den nächsten Sommer genießen.

Bungalow II, eine Gartenlaube Typ A 20 von 1976, ist mit ca. 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche der perfekte Ort für Gäste, Hobbyprojekte oder kreative Ideen. Auch hier sorgen große Fenster für viel Licht. Eine Toilette mit Spülung, ein Abstellraum sowie ein Starkstromanschluss sind vorhanden. Der robuste Betonboden bietet eine solide Grundlage für Ihre Pläne.

Die Nutzung ist im Rahmen des Außenbereichs (§ 35 BauGB) gestattet, Sanierungen sind erlaubt. Wichtig ist, dass laut Gutachten (Sachverständiger D. Wagner) und Beprobung teilweise Asbestplatten verbaut sind, u.a. in Anbau, Garage und Schuppendach. Ein günstiges Sanierungsangebot liegt vor. Natürliche Mängel eines Gartens wie Schimmel, Feuchtigkeit und Schädlingsbefall sind zu berücksichtigen, ebenso das eingetragene Wegerecht.

Das weitläufige Grundstück ist ein Paradies für Naturfreunde: Obst- und Zierbäume wie Kirschbäume, Flieder, Weinreben und eine majestätische Eiche schaffen eine malerische Kulisse. Ein Grillkamin, eine Feuerschale, eine Außendusche und Brunnen zur Gartenbewässerung machen das Ensemble zu einem idealen Treffpunkt für Freundesgruppen oder Familien, die gemeinsam Zeit verbringen wollen. Ob Angeln, Wassersport, Gärtnern, Heimwerken, Tierhaltung, nachhaltige Projekte oder einfach entspanntes Verweilen – die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Dieses Angebot vereint Naturverbundenheit mit kreativen Perspektiven.



???????? ??????????: 25165063 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Bungalow I:

- Wochenendhaus HW 22
- ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1979
- 2 Zimmer
- große Fenster im Wohnzimmer
- Küche mit Kochzeile, Kühl-/Gefrierschrank, Backofen
- Bad mit Waschbecken
- Fußbodenbelag Laminat
- Renovierung Elektrik: 03/2024
- sofort nutzbar

Bungalow II:

- Wochenendhaus Gartenlaube A 20
- ca. 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1976
- 2 Zimmer
- Große Fenster im Wohnzimmer
- Toilette mit Spülung
- Abstellraum
- Starkstromanschluss
- Fußboden Beton

Grundstück & Sonstiges:

- Grundstückgröße insgesamt 9.087 m<sup>2</sup>
- ca. 1.631 m<sup>2</sup> Wochenendgrundstück
- ca. 5.886 m<sup>2</sup> Wasserfläche
- kleine Bade- und Sonnenplattform
- Außenbereich §35 BauGB
- Abwasser Sammelgrube
- gestattet sind Sanierungsarbeiten
- naturnahe Nutzung der Wasserfläche und des umgebenden Grüns, aufgrund des Landschaftsschutzgebietes
- angrenzende Kanäle und Seen in Richtung Beetzsee
- Ideal für Freundesgruppen / Familien
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Erholungsziel am Wochenende, Heimwerken mit Werkstatt, Renovierung, Gartenbau, Angeln, Wassersport, nachhaltige Projekte, Tierhaltung, Sauna, Ateliers, Seminarraum, Stellplatz, Camping und ideal als Startpunkt

für Ausflüge in der tollen Umgebung).

- Grillkamin & Feuerschale,
- Obst- und Zierbäume (Kirschbäume, Flieder, Weinreben, Eiche)
- Außendusche
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- privater Schotterweg (ca. 100 m)

Hinweise:

- Schimmel, Feuchtigkeit, Schädlinge
- teilweise Asbestplatten verbaut, u.a. in Anbau, Garage und Schuppendach  
(Beprobung und allgemeines Gutachten, gem. Gutachter D. Wagner,  
<https://www.gutachter-wagner.de/ddr-bungalow-typ-hw22e/>)
- Wegerechte
- Keine Anmeldung als Hauptwohnsitz möglich!

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25165063 - 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.

Wer Ruhe, Natur und die Nähe zum Wasser sucht, wird sich hier und im Umfeld sofort wohlfühlen. Die Lage liegt am grünen Stadtrand von Brandenburg an der Havel – nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt und dennoch spürbar entschleunigt. Hier genießen Sie ein entspanntes, fast ländliches Umfeld mit viel Freiraum und Naturbezug. Die Havel mit ihren Uferwegen, kleinen Schleusen und Wasserarmen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder Paddelausflügen ein.

Trotz der ruhigen Lage sind Sie gut angebunden: Über die Landesstraße erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Minuten, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und den Bahnhof mit direkter Verbindung nach Berlin oder Potsdam. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten, Ferienhäusern und kleinen Gewerben – angenehm belebt, aber nicht überlaufen.

Für Käufer bedeutet diese Adresse: ein attraktiver Rückzugsort, der Naturerlebnis und Stadtnähe verbindet. Ideal, wenn Sie ein Grundstück oder eine Immobilie suchen, die Entspannung bietet, ohne auf Infrastruktur verzichten zu müssen.

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.

**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:**

Es befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung.

**Bäcker & Restaurants:**

Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in der Nähe.

**Sonstiges:**

Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle in unweiter Entfernung.

??????? ?????????: 25165063 - 14776 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.

???????? ??????????: 25165063 - 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](http://www.von-poll.com)