

Brandenburg an der Havel

Stilvolles Raumwunder - Doppelhaushälfte mit ca. 360 m² Wohn- und Nutzfläche

????????? ??????????: 25165045N

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 275 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 663 m²

??????? ???????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25165045N
???????????	ca. 275 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	8
????????????? ???	4
???????????	
???????????	1
????? ?????????????	1930
?????? ?????????????	1 x ???????

????? ???????	490.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2006
?????????	???????
???????????????	
?????????????????????	ca. 84 m²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	91.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1930

??????? ???????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



??????? ???????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ?????????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ??: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????



??????? ?????????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ?????????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ?????????



??????? ?????????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



???????? ??: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????



???????? ??: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????



??????? ???????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ????????



??????? ???????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

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

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus den 1930er-Jahren wurde zwischen 1999 und 2006 umfassend modernisiert. Von außen wirkt das Haus eher kompakt – tatsächlich entfaltet die Immobilie im Inneren ein echtes Raumwunder und verbindet stilvolle Wohnqualität mit durchdachter Alltagstauglichkeit.

Hinter der charaktervollen Fassade erwarten Sie ca. 275 m² Wohnfläche und zusätzlich ca. 84 m² Nutzfläche – ideal für Familien, Freiberufler oder vielseitige Nutzungskonzepte. Die Immobilie bietet zudem hervorragende Voraussetzungen für die Kombination aus Wohnen und Gewerbe: Die Räume eignen sich optimal für eine Anwaltskanzlei, Praxis- oder Büroräume, Beratungsflächen oder ähnliche Tätigkeiten – sowohl mit als auch ohne Kundenverkehr. Acht Zimmer eröffnen flexible Möglichkeiten für Arbeitsbereiche, Gästezimmer, Rückzugsorte oder kreative Ideen. Hohe Decken und lichtdurchflutete Räume verstärken das offene, einladende Ambiente.

Der Windfang mit Garderobe und die repräsentative Diele heißen Bewohner und Gäste stilvoll willkommen. Im Erdgeschoss verbindet ein zweigeteilter Wohnbereich – abgetrennt durch eine elegante Schiebetür und maßgefertigte Einbauten – Komfort mit Atmosphäre. Perfekt für gesellige Abende oder entspannte Momente. Im Dachgeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein beeindruckendes Badezimmer mit freistehender Badewanne und moderner Walk-In-Dusche. Zwei zusätzliche Gäste-WCs sorgen für Komfort im Alltag. Ein historischer Speiseaufzug, der Erdgeschoss und Keller verbindet, unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Die große Einbauküche, eine separate Vorbereitungsküche und eine großzügige Bar schaffen ideale Voraussetzungen für kulinarische Ansprüche und repräsentative Anlässe. Darüber hinaus verfügt das Dachgeschoss über weiteres Ausbaupotenzial.

Auch der Außenbereich überzeugt: Eine sonnige Terrasse, ein gepflegter Garten, ein Geräteschuppen und das vollständig eingefriedete Grundstück schaffen Privatsphäre und Lebensqualität im Grünen. Liebevoll angelegte Beete, schöne Pflanzen und eine großzügige Freifläche bieten reichlich Raum für gärtnerische Gestaltung. Die Garage mit separatem Zugang und elektrischem Tor ergänzt das Ensemble funktional. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind durch die gute Infrastruktur schnell erreichbar.

Hinweis: Der Versand des Exposés erfolgt automatisch, sobald Ihre Kontaktdaten

vollständig hinterlegt sind. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

??????? ???????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

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

- Doppelhaushälfte
 - Baujahr ca. 1930
 - umfangreiche Sanierung 1999 - 2006
 - ca. 275 m² Wohnfläche
 - ca. 84 m² Nutzfläche
 - 8 Zimmer
 - 4 Schlafzimmer
 - hohe Decken
 - helle Räume
 - Badezimmer mit freistehender Badewanne und Walk-In-Shower
 - zwei Gäste-WCs
 - Windfang mit angrenzender Garderobe
 - große Diele
 - zweigeteilter Wohnbereich mit stilvoller Schiebertür
 - Speiseaufzug
 - großzügige Bar
 - große Einbauküche
 - separate Vorbereitungsküche
 - Kachelofen
 - Abstellraum mit Schutztür (ehem. Luftschutzraum)
 - Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
 - Garage mit separatem Hauseingang
 - elektrisches Garagentor
 - Terrasse
 - gepflegter Garten
 - Geräteschuppen
 - komplett eingefriedet
 - gute Infrastruktur
- Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserer virtuellen Besichtigung ein.

??????? ?????????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

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

Die 1000-Jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa 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 Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für ihre Bewohner sehr attraktiv. Sowohl als anziehende Wohngegend als auch als 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 Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt in der historischen Altstadt. Die Altstadt ist ein weitumfassendes Gebiet und reicht vom Stadtzentrum, am Fuße des Marienberges vorbei, bis hin zum Breitlingsee. Der wunderbare Altbaubestand in diesem Stadtteil erinnert noch heute an die 1000-jährige Geschichte der Stadt.

Die Anbindung zum ÖPNV befindet sich nur etwa 50 m entfernt von der Hauseingangstür. Ebenfalls fußläufig entfernt befinden sich unter anderem ein Kindergarten, Ein Schwimmbad und Ein traumhafter Park mit dem Wahrzeichen der Stadt.

Verkehr:

ÖPNV:

ca. 5 Min. bis Innenstadt Brandenburg

ca. 10 Min bis Brandenburg HBF

Öffentlicher Fernverkehr:

ca. 20 min bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 25 min bis Berlin Wannsee

ca. 45 min bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 50 min bis Magdeburg Hauptbahnhof

PKW:

ca. 40 min bis Potsdam

ca. 45 min bis Berlin

ca. 60 min Bis Magdeburg

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 fußläufiger Entfernung.

Bäcker & Restaurants:

Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in fußläufiger Entfernung.

Sonstiges:

Städtisches Klinikum Brandenburg, Polizeidienststelle und Oberlandesgericht in direkter Umgebung.

??????? ?????????: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25165045N - 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