

Brandenburg an der Havel / Plaue

# Történelmi gyöngyszem fejlesztési potenciállal – 5 lakásos társasház Plaue an der Havelben

VP azonosító: 25165004



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 338 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14.5 • FÖLDTERÜLET: 503 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25165004               |
| Hasznos lakótér       | ca. 338 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 14.5                   |
| Fürdoszobák           | 5                      |
| Építés éve            | 1925                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 349.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1997                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Bérelhető terület        | ca. 338 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Erkély                                                            |

VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## Áttekintés: Energia adatok

|                                             |                            |                                                         |                     |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                             | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                               | Gáz                        | Végso energiafogyasztás                                 | 86.30 kWh/m²a       |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 25.05.2035                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C                   |
| Energiaforrás                               | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1925                |



**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Az első benyomás

A bájos Plaue kerületben, a Wendsee és a Plauer-tó között található ez a lenyugózó, az 1920-as évekből származó többlakásos épület. Történelmi megjelenésével, stíluselemeivel, mint például a stukkódíszítések és az elegáns oszlopok, a letunt korok különleges varázsát sugározza – miközben egyúttal új fejezetre vár. Az 1925 körül épült épület öt lakóegységnek ad otthont, kiegyensúlyozott keverékkel, egy-négy szobás apartmanokkal – ideálisak a különféle lakhatási igények kielégítésére. Az egykori üzlethelyiséget jelenleg a földszinti lakás bérloj foglalják el. Az öt egységből négyet jelenleg bérbe adnak, ami havi körülbelül 1800 eurós (évi körülbelül 21 600 eurós) bérleti bevételt generál, és jelentős növekedési potenciállal rendelkezik célzott felújítási és átalakítási intézkedések révén. Néhány lakás erkéllyel vagy tetoterasszal rendelkezik, kellemesen meghosszabbítva a szabadban töltött élet élményét. A futást minden egységben egyedi gázkazánok biztosítják. Az udvar térkövezett és elektromos kapun keresztül közelíthető meg – itt található egy dupla gépkocsibeálló, egy fedett kerékpártároló és egy praktikus melléképület, amely bőséges lehetőségeket kínál a bővítésre vagy a kreatív felhasználásra. Bár az ingatlan némi felújításra szorul, kiváló lehetőséget kínál elkötelezett befektetők vagy előre gondolkodó tulajdonosok számára, hogy stílusos és tágas életteret alakítsanak ki – akár személyes használatra, bérbeadásra, akár generációk közötti lakhatási projektként. A Plaue an der Havel-i elhelyezkedés rendkívül vonzó, rengeteg kapcsolódási lehetőséget és kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat kínál. Akár busszal, vonattal vagy kerékpárral, mind a természet, mind Brandenburg an der Havel központja könnyen megközelíthető. Megjegyzés: Miután kitöltötte elérhetőségi adatait, az ingatlan adatait automatikusan elküldjük Önnek. Kérjük, forduljon hozzánk bizalommal további információkért és a megtekintés egyeztetése érdekében.



**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1925
- 5 Wohneinheiten
- teilweise vermietet/bewohnt
- 1x 1-Zimmer Wohnung
- 1x 2,5-Zimmer Wohnung
- 1x 3-Zimmer Wohnung
- 2x 4-Zimmer Wohnung
- 2 Balkone
- Dachterrasse
- historisches Erscheinungsbild
- Stilelemente (z.B. Stuck oder Säulen)
- viel Potenzial
- Gas-Etagenheizungen
- Nebengebäude mit Aus- und Umbaupotenzial
- Doppelcarport
- elektrisches Flügeltor
- gepflasterter Innenhof
- überdachter Fahrradstellplatz
- teilweise sanierungsbedürftiger Zustand
- beliebte Lage
- ideale Anbindung an den ÖPNV
- 4 Wohnungen vermietet
- 1 vermietete Garage
- Mieteinnahmen (IST): ca. 1.800 € pro Monat
- Mieteinnahmen (IST): ca. 21.600 € pro Jahr
- Mietsteigerungspotenzial durch Umbau und Renovierung
- FAKTOR: 16

**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Minden a helyszínról

Westlich der Innenstadt von Brandenburg an der Havel inmitten der Gewässerlandschaften „Brandenburger-Havelseen“ liegt der Ortsteil Plaue. Die etwa 2.500 Einwohner wissen die Gewässer und die Natur rund um den Ortsteil längst zu schätzen. Das Vereinsleben wird in Plaue und dem Umland großgeschrieben.

Der Plauer-See sowie der angrenzende Breitlingsee sind ideale Gewässer für Segler und Angler. Hier finden alljährlich große Sportereignisse von Kanu- und Ruderregatten bis hin zu Motorbootrennen statt. Der alljährliche Fischerjacobi ist ein Besuchermagnet und das traditionell größte Event des Ortes. Aber auch bei Radfahrern oder Wanderern erfreut sich Plaue zunehmender Beliebtheit.

Zum Ortsteil Plaue gehören neben dem alten Stadtkern die Wohnplätze Ausbau, Charlottenhof, Gartenstadt, Margaretenhof, Neu Plaue, Plauerhof und Plauer Schleuse. Im Jahr 1916 entstand nach dem Abbild der englischen Gartenstädte, aus dem späten 19. Jahrhundert, auch in Plaue die Gartenstadt. Heute steht die komplette Gartenstadt unter Denkmalschutz und erinnert an die über 100-jährige Historie des Ortsteils.

In Plaue gibt es von Ärzten, bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten alles für den täglichen Bedarf. Im benachbarten Ortsteil Kirchmöser hält die Regionalbahn der Linie RE1. Aber auch an den öffentlichen Nahverkehr ist der Ortsteil bestmöglich angeschlossen.

### Verkehr:

#### Regionalbahn ab Bahnhof Kirchmöser:

- ca. 5 min bis Brandenburg an der Havel HBF
- ca. 30 min bis Potsdam HBF
- ca. 35 min bis Berlin Wannsee
- ca. 55 min bis Berlin HBF

#### PKW:

- ca. 55 min bis Potsdam
- ca. 60 min bis Berlin
- ca. 50 min bis Magdeburg

**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 86.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.

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.



**VP azonosító: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Cornelia Roloff und Christian Roloff**

---

**Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel**

**Tel.: +49 3381 - 79 68 454**

**E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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