

Brandenburg an der Havel / Butterlake

# Nagy ház, nagy birtok, nagy szabadság

VP azonosító: 25165056

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 429.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 5.000 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

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

VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Áttekintés

VP azonosító	25165056
Hasznos lakótér	ca. 203 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1935
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	429.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 92 m²
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	fa
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.08.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	259.41 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935



VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## Az első benyomás

Ez az 1935-ben masszívan épült családi ház ötvözi a történelmi bájt a modern kényelemmel – és bőséges teret kínál az Ön egyéni bővítéséhez és tervezési ötleteihez. 1995 és 2014 között jelentős modernizációkat hajtottak végre, beleértve egy nagy bővítést, egy faelgázósító futási rendszert melegvíz-készítéssel, új dupla üvegezésű ablakokat, redonyöket, egy teljesen új tetőt bővítéssel együtt, valamint egy felújított homlokzatot. A körülbelül 203 m<sup>2</sup> lakótér és a teljes pincében található további 91 m<sup>2</sup> hasznos terület egy tágas otthont teremt 5 szobával, beépített konyhával és egy kádas fürdoszobával. A nyugati fekvésű panorámaablakok, amelyek lenyugózó kilátást nyújtanak a kertre, különösen lenyugózóek. A stílusos erkély tökéletes a hosszú estékhez, miközben a naplementét nézzük. Belül a valódi fa parketta, a járólap és a vinil padló barátságos légkört teremt. A kiterjedt modernizációs munkálatok ellenére még nem teljesen kész – ami elonyt jelent azoknak a vásárlóknak, akik saját preferenciáik szerint szeretnék véglegesíteni álmaik otthonát. Az elektromos rendszer részben elavult. Elovigyzatosságból szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy a Havel folyó extrém áradásai idején a talajvízszint emelkedése nedvesség kialakulásához vezethet az alagsorban. Továbbá be kell tartani és teljes mértékben végre kell hajtani az építési engedélyben foglalt feltételeket (beleértve a meglévő emésztőgödör felújítását is). Az ingatlan egy kivételesen nagy, körülbelül 5000 m<sup>2</sup>-es (két parcellából álló) telekterületet foglal magában. A gondozott elokert és a lenyugózó kocsifelhajtó mellett egy tágas, parkosított, körülbelül 3000 m<sup>2</sup>-es kertrészre is számíthat, burkolt ösvényekkel, szökőkúttal és egy idilli gyümölcsössel, ahol cseresznye, szilva, körte, alma és oszibarack található. A járművek számára masszív dupla garázs és fedett parkoló áll rendelkezésre. Külön elony a nagy tetőfelület, amely ideális feltételeket teremt egy jövőbeni fotovoltai rendszer számára. Ezenkívül az ingatlan jobb oldala lehetőséget kínál új építésre vagy részleges építési telekként történő értékesítésre – hatósági jóváhagyás függvényében. A helyszín lenyugózó a nyugalmanak és a természet közelségének köszönhetően – többek között három tó (Beetzsee, Bohnenländer See és Gördensee) található a közelben, számos szabadidős és kapcsolódási lehetőséget kínálva. Kérjük, vegye figyelembe: Miután kitöltötte elérhetőségi adatait, az ingatlan adatait automatikusan elküldjük Önnek. További információkért és a megtekintés egyeztetése érdekében forduljon hozzánk bizalommal. Az ingatlanról való jobb benyomás érdekében kérjük, vegyen részt virtuális 3D-s túránkon.

**VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## Részletes felszereltség

- großes Einfamilienhaus
- Baujahr 1935
- umfangreiche Modernisierungen von 1995-2014
- ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 91m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller)
- 5 Zimmer
- funktionsfähige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- elektrische und manuelle Rollläden
- Panoramafenster mit Westausrichtung und Blick in den Garten
- stilvoller Balkon für Sonnenuntergänge
- Echtholz-Parkettboden, Fliesen, Vinylparkett
- massiver Altbau
- großer Anbau 2014
- voll unterkellert
- Holz-Vergaserheizung (2014) inkl. Warmwasseraufbereitung
- großes Grundstück ca. 5.000 m<sup>2</sup> (zwei Flurstücke)
- gepflegter Vorgarten
- einladende Grundstückszufahrt
- parkähnlicher Garten ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Streuobstwiese, Kirsche (süß und sauer), Pflaume, Birne, Apfel, Pfirsich
- Brunnen
- befestigte Wege
- massive Doppelgarage
- Carport
- großzügige Dachflächen für zukünftige PV-Anlage
- ggf. Neubau auf der rechten Grundstücksfläche möglich
- §34 BauGB
- Teilverkauf als Bauland möglich
- ruhiges Wohngebiet
- drei Seen in der Nähe (Beetzsee, Bohnenländer See und Gördensee)
- die Auflagen in der Baugenehmigung sind zu beachten und umzusetzen



**VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## Minden a helyszínról

Die 1000-jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 74.500 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. 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.

Wohnen, wo die Stadt endet und die Natur beginnt: Butterlake steht für Freiraum, Ruhe und familiäres Miteinander. Kleine Einfamilienhäuser und Wochenenddomizile prägen das Bild – ideal für Kinder und alle, die Natur als täglichen Begleiter schätzen. Nur ein kurzer Spaziergang führt hinaus ins Grüne – zum Bohnenländer See, über Felder und Wiesen. Hier spürt man Ruhe, frische Luft und den Rhythmus der Jahreszeiten.

Mit Bus oder Auto gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum und nutzen urbanes Angebot bei ländlichem Lebensgefühl. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés liegen nah, das Klinikum Brandenburg sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Verkehr:

PKW:

ca. 15 Min. bis Brandenburg HBF

ca. 50 Min. bis Potsdam

ca. 60 Min. bis Berlin

Regionalbahn ab Brandenburg HBF:

ca. 20 Min. bis Potsdam HBF

ca. 50 Min. bis Berlin HBF

ca. 60 Min. bis Magdeburg HBF

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)

**VP azonosító: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 259.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25165056 - 14772 Brandenburg an der Havel / Butterlake

## 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)