

Brandenburg an der Havel

# Masszív, többlakásos ház 6 lakóegységgel és bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25165059



VÉTELÁR: 520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 416 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 20 • FÖLDTERÜLET: 519 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

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

VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25165059               |
| Hasznos lakótér       | ca. 416 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 20                     |
| Fürdoszobák           | 6                      |
| Építés éve            | 1902                   |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Garázs             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 520.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2015                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 224 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Kert / közös használat                                                    |

VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                     |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Végso energiafogyasztás                                 | 84.80 kWh/m²a       |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 07.09.2035                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C                   |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1902                |

VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Az első benyomás

Ez az 1902 körül épült többlakásos ház a századforduló történelmi báját ötvözi az 1991 és 1995 között elvégzett átfogó felújítás szilárd alapjaival. A körülbelül 519 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan tágas kocsibeállóval, gondozott kerttel, valamint egy praktikus melléképülettel rendelkezik, garázzsal, dupla garázzsal és kocsibeállóval. A körülbelül 416 m<sup>2</sup>-es bérbeadható lakóterület hat lakás között oszlik meg: egy kétszobás, négy háromszobás és egy tágas hatszobás lakás. További 224 m<sup>2</sup> hasznos alapterület is rendelkezésre áll. A befejezetlen tetotér további lehetőségeket kínál a lakótér bővítésére. A fűtést egyedi gáztüzelésű kazánok biztosítják. Jelenleg három lakást adnak bérbe, ami havi körülbelül 960 eurós, évi pedig körülbelül 11 520 eurós bérleti bevételt generál. Az átlagos 5,53 eurós/m<sup>2</sup>-es bérleti díj vonzó lehetőséget kínál a bérleti díjak emelésére célzott felújítások, korszerűsítések és az üres lakások újbóli bérbeadása révén. A helyszín kiváló infrastruktúrával rendelkezik, könnyen megközelíthetőek bevásárlóközpontok, iskolák, bölcsodék és tömegközlekedés. Ez az ingatlan izgalmas lehetőséget kínál a befektetők számára, akik egy bájos, fejlesztési potenciállal rendelkező többlakásos épületet keresnek, amely lehetővé teszi számukra, hogy felújítás és aktív bérbeadás-kezelés révén értéknövekedést realizáljanak. Megjegyzés: Miután kitöltötte elérhetőségi adatait, az ingatlan adatait automatikusan elküldjük Önnek. Kérjük, forduljon hozzánk bizalommal további információkért és megtekintés időpontjának egyeztetéséhez.

VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1902
- umfangreiche Sanierung zwischen 1991 - 1995
- 6 Wohneinheiten
- ca. 416 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche
- ca. 224 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- 1x 2- Zimmer Wohnung
- 4x 3- Zimmer Wohnung
- 1x 6- Zimmer Wohnung
- Gas- Etagenheizungen
- Abstellraum im Erdgeschoss
- große Durchfahrt
- ca. 519 m<sup>2</sup> Grundstück
- Doppelgarage
- Nebengebäude mit Garage
- Carport
- gepflegter Garten
- gute Infrastruktur
- 3 Wohnungen vermietet
- Mieteinnahmen ca. 960 €/M (Kalt)
- Mieteinnahmen ca. 11.520 €/A (Kalt)
- Ø Mietzins 5,53 €/m<sup>2</sup>
- Mietsteigerungspotenzial

VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## Minden a helyszínról

Die 1000-jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 74.000 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 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.

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 nicht einmal 100 m entfernt von der Hauseingangstür.

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.

VP azonosító: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 84.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902.

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: 25165059 - 14770 Brandenburg an der Havel

## 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)