

Brandenburg an der Havel / Plaue

## Gioiello storico con potenziale di sviluppo: condominio di 5 unità a Plaue an der Havel

*Codice oggetto: 25165004*



**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 338 m<sup>2</sup> • VANI: 14.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 503 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25165004               |
| Superficie netta    | ca. 338 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 14.5                   |
| Bagni               | 5                      |
| Anno di costruzione | 1925                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport            |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1997                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile             | ca. 338 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Balcone                                                         |

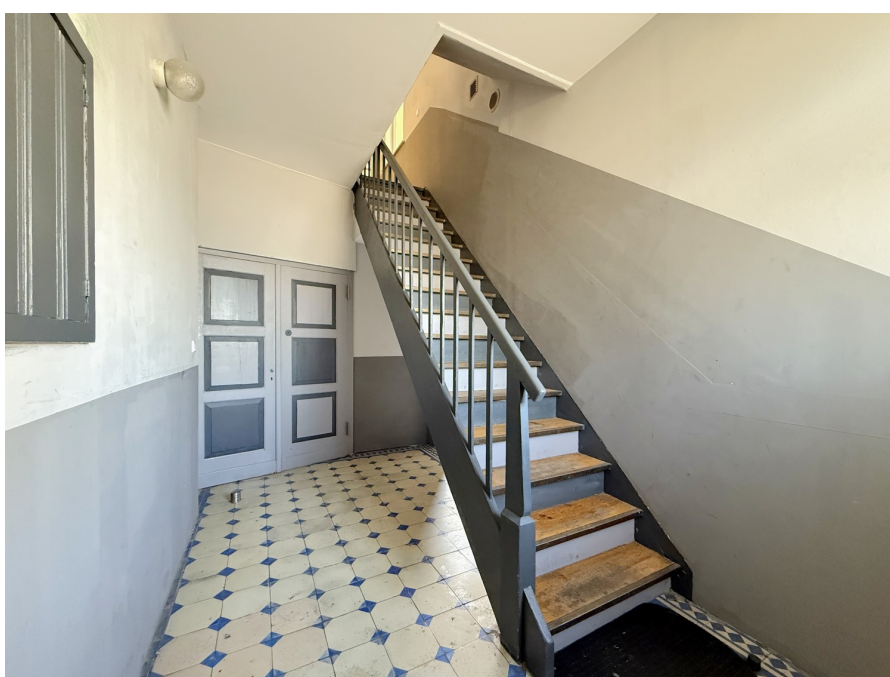
**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo finale di energia                             | 86.30 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.05.2035             | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1925                                |

**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## La proprietà



Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La proprietà



Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Una prima impressione

Immerso nell'incantevole quartiere di Plaue, tra il lago Wendsee e il lago Plauer See, sorge questo imponente edificio plurifamiliare risalente agli anni '20. Con il suo aspetto storico, elementi stilistici come decorazioni in stucco ed eleganti colonne, emana il fascino speciale di epoche passate, pur attendendo al contempo un nuovo capitolo. Costruito intorno al 1925, l'edificio ospita cinque unità abitative con un mix equilibrato di appartamenti da una a quattro stanze, ideali per diverse esigenze abitative. L'ex negozio è attualmente occupato dagli inquilini dell'appartamento al piano terra. Quattro delle cinque unità sono attualmente affittate, generando un reddito da locazione di circa 1.800 € al mese (circa 21.600 € all'anno), con un significativo potenziale di incremento attraverso interventi di ristrutturazione e conversione mirati. Alcuni appartamenti dispongono di balconi o di una terrazza sul tetto, prolungando piacevolmente l'esperienza abitativa all'aperto. Il riscaldamento è fornito da caldaie a gas individuali in ogni unità. Il cortile è pavimentato e accessibile tramite un cancello elettrico: qui troverete un doppio posto auto coperto, un parcheggio coperto per biciclette e una pratica dependance che offre ampio potenziale di ampliamento o utilizzi creativi. Sebbene la proprietà necessiti di alcuni lavori di ristrutturazione, rappresenta un'eccellente opportunità per investitori impegnati o proprietari lungimiranti di creare uno spazio abitativo elegante e spazioso, sia per uso personale, che per affitto o come progetto residenziale intergenerazionale. La posizione a Plaue an der Havel è molto ambita, offrendo una vasta gamma di opportunità ricreative e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Sia in autobus, treno o bicicletta, sia la natura che il centro di Brandeburgo sulla Havel sono facilmente raggiungibili. Nota: una volta compilati i dati di contatto, i dettagli dell'immobile vi verranno inviati automaticamente. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni e per organizzare una visita.

**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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