

Brandenburg an der Havel

# Condominio esclusivo con carattere da attico e vista sul fiume Havel

Codice oggetto: 25165010

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## A colpo d'occhio

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Codice oggetto      | 25165010  |
| Superficie netta    | ca. 72 m² |
| Vani                | 2         |
| Camere da letto     | 1         |
| Bagni               | 1         |
| Anno di costruzione | 2024      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 429.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                         |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Dati energetici

|                                         |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento               |
| Riscaldamento                           | Gas                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.09.2034                |
| Fonte di alimentazione                  | Impianto di cogenerazione |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 55.70 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                             |

Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Una prima impressione

In alto, dove il cielo incontra la città e la vista si estende fino ai tetti, si trova questo eccezionale appartamento in stile attico: un rifugio pieno di luce, pace e tranquillità. Non appena si entra, si viene avvolti da una sensazione di spaziosità: le finestre a tutta altezza inondano l'interno di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e ariosa in ogni stanza. Gli ambienti non sono solo pieni di luce, ma respirano, grazie a un sistema di ventilazione intelligente che garantisce un clima interno costantemente fresco. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno con cucina a pianta aperta, un luogo in cui la quotidianità e l'estetica si fondono perfettamente. Le finiture di alta qualità proseguono anche nel bagno: una doccia walk-in, materiali accuratamente selezionati (Imola Ceramica Senape 60 cm x 120 cm) e un design minimalista offrono il massimo del comfort quotidiano. L'intero appartamento è caratterizzato da un elegante pavimento in listoni di rovere, con riscaldamento a pavimento che fornisce un piacevole tepore. Nelle giornate più calde, l'aria condizionata integrata fornisce ulteriore raffrescamento. È questo appartamento ad adattarsi alle vostre esigenze, non il contrario. Un punto forte è l'ampia terrazza sul tetto con pavimentazione in WPC, che sembra un salotto privato all'aperto. Da qui si può godere di una vista mozzafiato sul parco del Packhof e sul fiume Havel, scintillante al sole, così come sul centro storico della città: un panorama che si trasforma in un palcoscenico a ogni tramonto. Un ascensore vi porta comodamente all'ultimo piano, dove vi aspetta la vostra oasi personale. Una cantina separata e un deposito biciclette in comune completano l'offerta. Proprio fuori dalla porta, un parco ben curato con parco giochi sulle rive dell'Havel vi invita a soffermarvi: la vita urbana incontra la tranquillità del verde. Questo appartamento offre uno stile di vita per persone esigenti e attente ai dettagli. 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 fissare un appuntamento per una visita. Per offrirvi un'idea ancora migliore dell'immobile, vi invitiamo cordialmente al nostro tour virtuale 3D.

Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Dettagli dei servizi

- exklusive Eigentumswohnung mit Penthouse-Charakter
- Baujahr 2024
- ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer
- hochwertige Ausstattung
- innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- offene Küche
- großer Wohnbereich
- bodentiefe Fenster
- lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Be- und Entlüftungssystem
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- Landhausdielen Eiche
- hochwertige Badezimmerfliesen (Imola Ceramica Senape)
- elektrische Fenstermarkisen
- große Dachterrasse mit Blick über die Stadt
- WPC Terrassendielen
- traumhafte Aussicht auf die Havel und die Innenstadt
- Personenaufzug
- separater Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Be- und Entlüftungssystem
- effiziente Gas- und Blockheizung
- Energieeffizienzklasse B
- gepflegter Park mit Spielplatz am Ufer der Havel vor dem Haus

Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Tutto sulla posizione

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 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.

Das Objekt befindet sich im Infrastrukturellen Zentrum von Brandenburg genauer gesagt in der Innenstadt. Mit atemberaubenden Tempo entwickelt sich die Innenstadt immer weiter und ist schon heute der Dreh- und Angelpunkt von Brandenburg. Das Stadtzentrum ist Treffpunkt und Anlaufstelle für Einwohner und Touristen.

### PKW:

ca. 40 Min. bis Potsdam

ca. 45 Min. bis Berlin

ca. 60 Min. bis Magdeburg

### Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof:

ca. 20 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 25 Min bis Berlin Wannsee

ca. 45 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 50 Min bis Magdeburg Hauptbahnhof

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)

Sonstiges:

In der Innenstadt befindet sich eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants.

Codice oggetto: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 55.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25165010 - 14776 Brandenburg an der Havel

## 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)