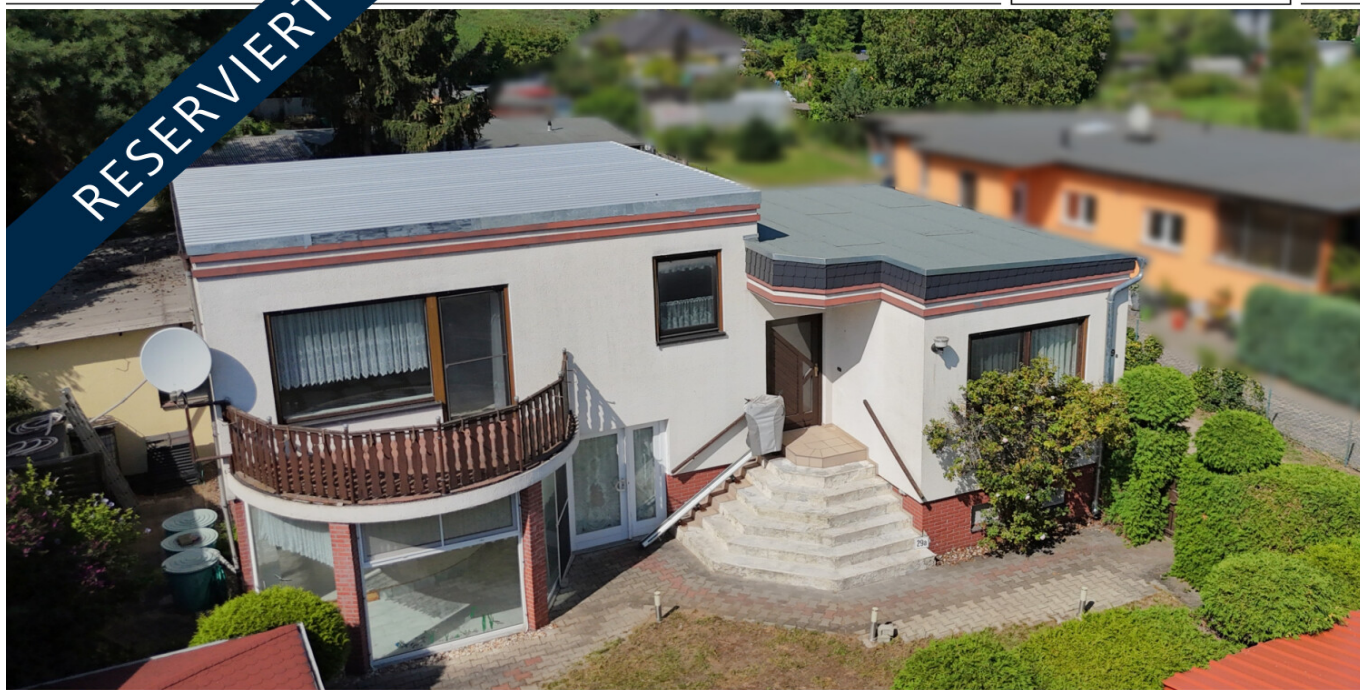


Brandenburg an der Havel

Oasi di benessere vicino al lago – casa indipendente con piscina coperta e architettura unica

Codice oggetto: 25165047

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 303 m²

Codice oggetto: 25165047 - 14770 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: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165047
Superficie netta	ca. 76 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Garage, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	180.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 72 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	101.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.08.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

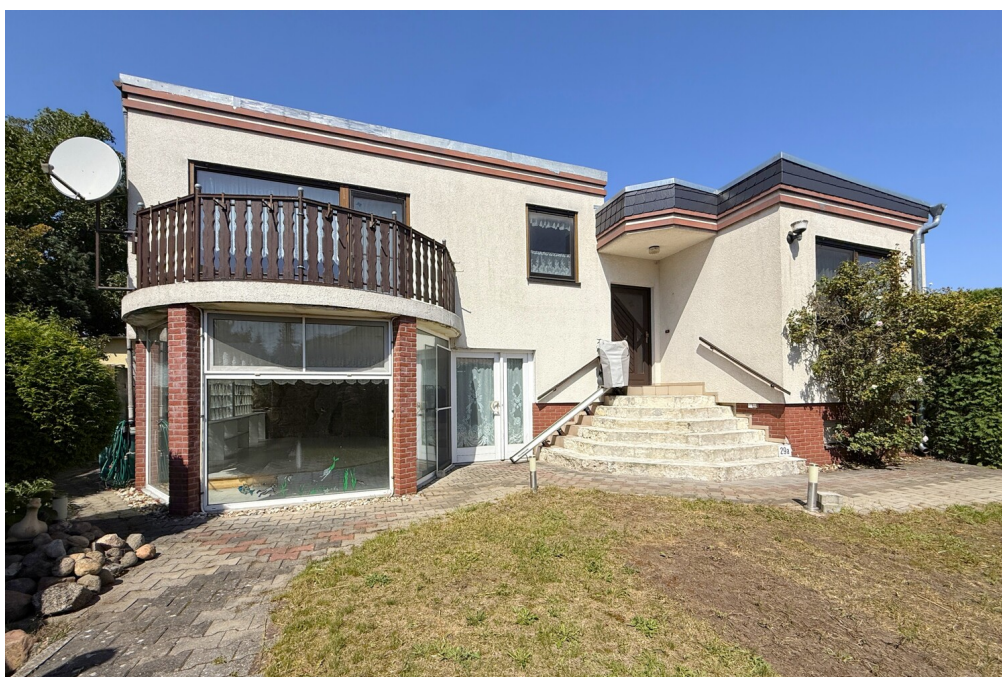
Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1995, colpisce per la sua architettura eccezionale: costruita con moduli prefabbricati, la proprietà combina una solida qualità con un design interno strutturato ma luminoso. Circa 76 m² di superficie abitabile e ulteriori 72 m² di spazio utilizzabile creano una casa compatta ma altamente funzionale con molte caratteristiche speciali. Tre stanze al piano terra offrono opzioni di utilizzo flessibili: ideali per coppie, piccole famiglie o come rifugio con ufficio a casa. Il bagno è dotato di doccia walk-in ed è stato recentemente ristrutturato. La cucina può essere personalizzata in base alle esigenze individuali. Il soggiorno offre ampio spazio e un balcone, aggiungendo comfort abitativo generale. Un vero punto di forza è nascosto all'interno della casa completamente seminterrata: l'ampia e luminosa area benessere con piscina coperta e finestre a tutta altezza nella vetrata crea un'atmosfera di vacanza proprio come a casa. Un WC separato nell'area benessere completa i comfort. La proprietà comprende anche un garage sotterraneo con annesso locale caldaia e un garage separato. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas, abbinato all'isolamento termico completo e alle finestre con doppi vetri, garantisce una solida base energetica (classe energetica D). La casa indipendente è complessivamente solida, ma è un po' datata e necessita di ristrutturazione. Due punti meritano particolare attenzione: in primo luogo, si sono verificati danni causati dall'acqua nella zona del tetto di una camera da letto, che hanno richiesto un intervento professionale. In secondo luogo, il pavimento della cucina presenta danni significativi. Con interventi di ristrutturazione sostenibili, tuttavia, la proprietà può essere riportata al suo antico splendore, offrendo l'opportunità di personalizzare la casa. Il terreno di circa 303 m², arretrato rispetto alla strada, è facile da mantenere e affascinante: un sentiero lastricato illuminato, una fitta siepe per la privacy, un gazebo con camino esterno e una pratica casetta da giardino completano l'offerta. La casa si trova in una popolare zona residenziale, a pochi minuti a piedi dall'idilliaco lago Breitlingsee, un paradiso per il tempo libero, la ricreazione e gli sport acquatici. Nota: una volta inseriti tutti 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.

Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1995
- ca. 76 m² Wohnfläche
- ca. 72 m² Nutzfläche
- einzigartige Bauweise
- Raumzellen (Fertigteile)
- 3 Zimmer
- strukturierte Raumaufteilung
- helle Räume
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Balkon
- voll unterkellert
- heller Wellnessbereich mit Indoor-Pool im Keller
- separates WC im Wellnessbereich
- bodentiefe Fenster im Wellnessbereich
- Erker
- Tiefgarage mit angrenzendem Heizungsraum
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D
- Vollwärmeschutz
- separate Garage
- ca. 303 m² Grundstück
- zweite Reihe
- überschaubarer Garten
- gepflasterter Weg mit Beleuchtung
- blickdichte Hecke
- Pavillon mit Outdoor-Kamin
- Geräteschuppen
- beliebte Lage
- fußläufige Entfernung zum Breitlingsee

Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

Codice oggetto: 25165047 - 14770 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. Brandenburg ist 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 Objekt befindet sich im Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt unweit der historischen Altstadt. Die Altstadt ist ein weitumfassendes Gebiet und reicht vom Stadtzentrum, am Fuße des Mareinberges vorbei, bis hin zum Breitlingsee. Der wunderbare Altbaubestand in diesem Stadtteil erinnert noch heute an die 1000-Jährige Geschichte der Stadt.

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.

Verkehr:

PKW:

ca. 40 Min. bis Potsdam

ca. 45 Min. bis Berlin

ca. 50 Min bis Magdeburg

Regionalbahn ab Brandenburg HBF:

ca. 20 Min. bis Potsdam HBF

ca. 45 Min. bis Berlin HBF

ca. 50 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)

Einkaufen:

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Bäcker & Restaurants:

In der Altstadt gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Bäckereien. Die naheliegendsten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Sonstiges:

Das Städtische Klinikum Brandenburg und die Polizeidienststelle sind nicht weit entfernt.

Codice oggetto: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 101.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25165047 - 14770 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com