

Brandenburg an der Havel

## Esclusiva casa vacanze sul Beetzsee – ristrutturata con qualità, moderna e con posto barca

Codice oggetto: 25165058



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

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,5 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 455 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165058 - 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: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165058
Superficie netta	ca. 72,5 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	15.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.08.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970



Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

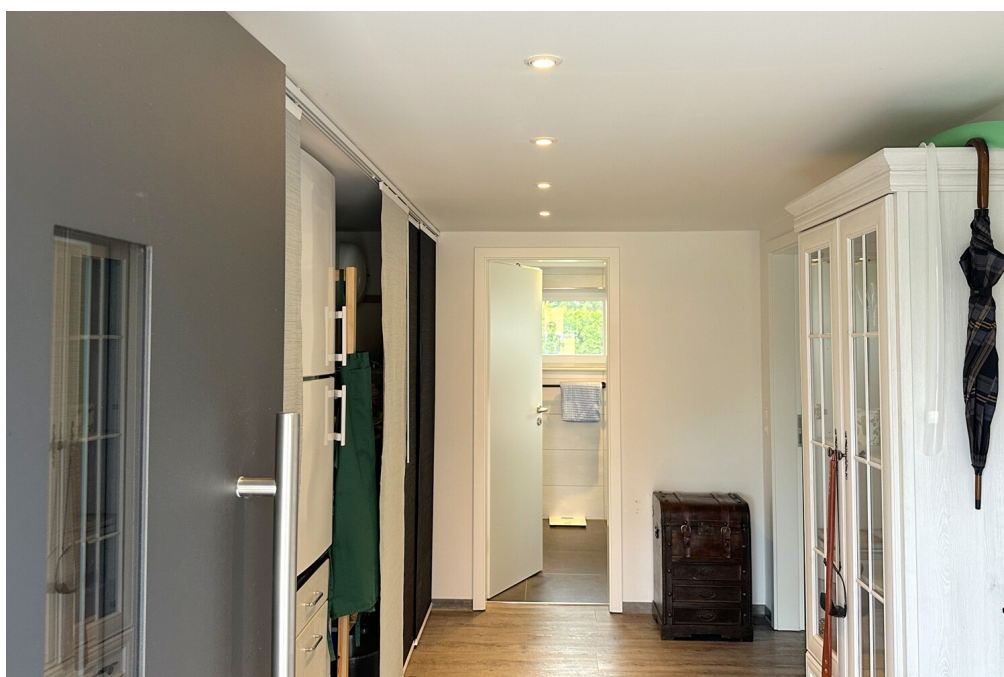
## La proprietà





Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà





Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà





Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà





Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà





Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà





Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà





Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## La proprietà





Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Una prima impressione

Benvenuti nel vostro rifugio da sogno sul lago Beetzsee: una casa vacanze che coniuga tecnologia all'avanguardia, arredi esclusivi e un ambiente naturale idilliaco. Costruita originariamente intorno al 1970, la casa è stata completamente ristrutturata nel 2016 e da allora si presenta in perfette condizioni, senza lasciare nulla a desiderare. Vi aspettano circa 72,5 m<sup>2</sup> di spazio abitabile, con stanze luminose e finestre a tutta altezza che celebrano il verde circostante e l'abbondanza di luce naturale. La cucina componibile di alta qualità vi invita a gustare delizie culinarie, mentre il moderno bagno con cabina doccia combina linee pulite ed eleganza raffinata. Grazie al riscaldamento a pavimento e ai resistenti pavimenti in vinile, potrete godere di un ambiente abitativo confortevole tutto l'anno. La sostenibilità è una priorità assoluta: una pompa di calore aria-acqua e un impianto fotovoltaico da 6 kWp garantiscono un approvvigionamento energetico a prova di futuro. Le tapparelle elettriche in tutte le stanze forniscono ombra nelle giornate di sole. Questa proprietà non è una residenza principale ed è ideale come esclusiva casa vacanze o rifugio privato. La proprietà vanta caratteristiche impressionanti fin nei minimi dettagli, dall'ampio posto auto coperto doppio al parcheggio separato per un'auto o un rimorchio per barche. Il terreno offre uno splendido giardino con la perfetta combinazione di spazi aperti e una vegetazione variegata, sapientemente progettato con una cisterna per l'acqua piovana e un pozzo per l'irrigazione. Una casetta in legno e una casetta da giardino con deposito per biciclette arricchiscono ulteriormente lo spazio abitativo di questo tranquillo rifugio. Un punto forte è l'ampia terrazza coperta, che offre il luogo perfetto per rilassarsi all'aperto, che si tratti di gustare una colazione accompagnata dal canto degli uccelli o di un aperitivo al tramonto in una sera d'estate. A soli 100 metri di distanza si trova un attracco per barche, che offre accesso diretto al lago Beetzsee, un paradiso per gli amanti degli sport acquatici, della natura e di chi cerca relax. Nota: una volta completati 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 farvi un'idea della proprietà, vi invitiamo a provare il nostro tour virtuale 3D.

Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Dettagli dei servizi

- Ferienhaus
- Baujahr ca. 1970
- Kernsanierung 2016
- neuwertiger Zustand
- exklusive Ausstattung
- 2 Zimmer
- ca. 72,5 m² Wohnfläche
- lichtdurchflutete Räume
- bodentiefe Fenster
- hochwertige Einbauküche
- modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Fußbodenheizung
- robustes Vinylparkett
- Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage 6 kWp
- elektrische Jalousien
- große überdachte Terrasse
- traumhafter Garten
- Regenwasserzisterne
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Doppelcarport
- befestigte Stellfläche für PKW oder Bootstrailer
- Holzschuppen
- Gartenhaus mit Fahrradüberdachung und Starkstromanschluss
- ruhige Lage
- Bootslegeplatz ca. 100 m entfernt
- direkte Wasseranbindung an den Beetzsee
- Kein Hauptwohnsitz

**Codice oggetto: 25165058 - 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 Objekt befindet sich im Infrastrukturellen Zentrum von Brandenburg genauer gesagt in der Neustadt. Mit atemberaubenden Tempo entwickelt sich die Neustadt immer weiter und ist schon heute der Dreh- und Angelpunkt von Brandenburg. Der Stadtteil erstreckt sich von kleinen Beetzsee bis hin zum Breitlingsee und ist eine Anlaufstelle für Einwohner und Touristen.

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.

### 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)

Einkaufen:

Es befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung.

Bäcker & Restaurants:

Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in der Nähe.

Sonstiges:

Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle in unweiter Entfernung.

Codice oggetto: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 15.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25165058 - 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)