

Brandenburg an der Havel

# Doppelhaushälfte mit großem Grundstück

*Codice oggetto: 25165069*



**PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.220 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25165069 - 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: 25165069 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165069	Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Superficie netta	ca. 95 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1930	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25165069 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	125.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

**Codice oggetto: 25165069 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165069 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165069 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165069 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Una prima impressione

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1930 verbindet den soliden Charakter vergangener Jahrzehnte mit einem Raumangebot, das heute wieder gefragt ist: überschaubares Haus, großzügiges Grundstück. Auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich sechs Zimmer, ergänzt durch ca. 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche – kompakt, effizient und klar strukturiert. Kein überflüssiger Schnickschnack, sondern Substanz mit Potenzial.

Bereits der praktische Windfang schafft Ordnung im Alltag und führt weiter in den freundlichen Flur, der klar zeigt, dass dieses Haus mehr kann, als man ihm auf den ersten Blick zutraut. Vom Flur aus gelangt man sowohl in das Wohnzimmer als auch in die separate Küche. Diese bietet Platz für eine moderne Einbauküche und eine Essecke. Das angrenzende Durchgangszimmer wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt. Von diesem aus erreicht man das Badezimmer mit Badewanne und Oberlicht, das funktional und angenehm hell gestaltet ist. Diese Aufteilung unterstreicht den klassischen Grundriss. Ebenfalls im Erdgeschoss bietet das geräumige Wohnzimmer mit angrenzendem Schlafzimmer Platz zur persönlichen Entfaltung. Auch im Dachgeschoss bieten zwei Zimmer, von denen eines als Durchgangszimmer ausgelegt ist, Raum für kreative Gestaltung. Darüber hinaus steht ein Ankleidezimmer für zusätzlichen Komfort und Stauraum zur Verfügung. Der einladende Wintergarten erweitert den Wohnraum spürbar – ein Ort für Licht, Ruhe und den Blick ins Grüne.

Das ca. 1.220 m<sup>2</sup> große Grundstück ist für eine Doppelhaushälfte alles andere als gewöhnlich. Ein großer Garten mit Entwicklungsspielraum, ein teilweise gepflasterter Hof sowie ein umfangreiches Nebengebäude mit vier Garagen, Schuppen und Werkstatt eröffnen viele Optionen – für Hobby, Handwerk, Fahrzeuge oder einfach Platz zum Durchatmen. Solche Grundstücksgrößen sind

selten geworden, und genau das macht diese Immobilie interessant.

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die Charakter vor Perfektion stellen, Raum für eigene Ideen suchen und den Wert von Grundstück und Nebengebäuden realistisch einschätzen. Wer hier investiert, investiert nicht nur in Wohnraum – sondern in Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Doppelhaushälfte kann ab dem 01.08.2026 übergeben werden.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Wir laden Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

**Codice oggetto: 25165069 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1930
- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 12 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 1.220 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- großer Garten
- teilweise gepflasterter Hof
- Nebengebäude mit 4 Garagen, Schuppen und Werkstatt
- einladender Wintergarten
- praktischer Windfang
- Badezimmer mit Badewanne und Oberlicht
- separate Küche
- Ankleidezimmer
- Fenster mit Isolierverglasung (Kunststoff)
- Übergabe ab dem 01.08.2026

**Codice oggetto: 25165069 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Tutto sulla posizione

Brandenburg an der Havel gilt als Wiege der Mark Brandenburg und vereint über tausend Jahre Geschichte in einer einzigartigen Kulisse aus Wasser, Stein und Natur. Die Stadt, deren Wurzeln bis ins 10. Jahrhundert zurückreichen, entstand aus einer slawischen Siedlung und entwickelte sich zur Wiege preußischer Geschichte. Zwischen Dominsel, Alt- und Neustadt entfaltet sich ein Stadtbild, das von gotischen Backsteinbauten, mittelalterlichen Mauern und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern geprägt ist. Der imposante Dom St. Peter und Paul, die Jahrhunderte alten Kirchen und die historischen Plätze erzählen von Handel, Handwerk und maritimem Leben entlang der Havel. Bis heute verbindet Brandenburg an der Havel seine bewegte Vergangenheit mit einer spürbaren Ruhe und Ursprünglichkeit – eine Stadt, die Geschichte atmet und dennoch im Fluss der Zeit bleibt. Umgeben von einer weiten Wasserlandschaft mit sieben Seen und durchzogen von der Havel, bietet Brandenburg eine unvergleichliche Lebensqualität. Über 65 % des Stadtgebiets bestehen aus Wasser-, Grün- und Waldflächen – ein Paradies für Naturliebhaber, Segler und Radfahrer.

Die Siedlung Quenz ist historisch eng mit der industriellen Entwicklung Brandenburgs verbunden. Der Quenzsee und die umliegenden Flächen waren über Jahrzehnte ein bedeutender Wirtschafts- und Produktionsstandort – Industrie, Energieversorgung und Arbeitsplätze prägten den Stadtteil nachhaltig. Diese Vergangenheit ist bis heute spürbar und erklärt die klare Struktur des Quartiers: funktional und bodenständig. Gleichzeitig hat sich der Quenz in den letzten Jahren spürbar gewandelt. Wo früher reine Arbeitsnähe im Vordergrund stand, ist heute ein solides Wohnumfeld entstanden. Aufgelockerte Wohnbebauung, Grünflächen und die unmittelbare Nähe zum Wasser sorgen für eine überraschend hohe Wohnqualität. Der Stadtteil profitiert von kurzen Wegen, guter Anbindung und einem ruhigen, verlässlichen Umfeld.

Gleichzeitig überzeugt die Stadt mit einer modernen Infrastruktur: Eine hervorragende Anbindung über die B1, B102 und den Regionalexpress sorgt für kurze Wege nach Berlin und Potsdam. Schulen, Kitas, das Klinikum Brandenburg und die Technische Hochschule gewährleisten eine hohe Versorgungsdichte. Dazu kommen charmante Cafés an der Havelpromenade, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein wachsendes kulturelles Angebot. Brandenburg an der Havel vereint – wie kaum eine andere Stadt – historische Tiefe, natürliche Schönheit und zukunftsfähige Lebensqualität.

**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:

Sowohl der Altstadt als auch in der Neustadt 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: 25165069 - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25165069 - 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](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)