

Brandenburg an der Havel

## Miracolo di spazio elegante - casa bifamiliare con circa 360 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e utilizzabile

Codice oggetto: 25165045N

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 275 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 663 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165045N - 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: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25165045N   |
| Superficie netta    | ca. 275 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 8           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1930        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 490.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                           |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2006                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 84 m²                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 91.40 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.07.2035    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1930                                |

Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare, risalente agli anni '30, è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione tra il 1999 e il 2006. Dall'esterno, la casa appare piuttosto compatta, ma in realtà l'interno si dispiega in una vera meraviglia di spazio, che coniuga eleganza e praticità. Dietro la facciata caratteristica si celano circa 275 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e ulteriori 84 m<sup>2</sup> di superficie utile, ideali per famiglie, liberi professionisti o per diverse tipologie di utilizzo. L'immobile offre inoltre un ottimo potenziale per la combinazione di uso residenziale e commerciale: gli spazi si adattano perfettamente a uno studio legale, uno studio medico o un ufficio, uno studio di consulenza o attività simili, con o senza affluenza di clienti. Otto stanze offrono soluzioni flessibili per spazi di lavoro, camere per gli ospiti, rifugi o attività creative. Soffitti alti e ambienti luminosi esaltano l'atmosfera aperta e invitante. L'atrio con guardaroba e l'imponente atrio d'ingresso accolgono residenti e ospiti con stile. Al piano terra, una zona giorno bifamiliare, separata da un'elegante porta scorrevole e da mobili su misura, coniuga comfort e atmosfera. Perfetta per serate conviviali o momenti di relax. L'ultimo piano ospita quattro camere da letto, uno studio e un imponente bagno con vasca freestanding e moderna cabina doccia. Due ulteriori bagni per gli ospiti garantiscono la massima comodità. Un montavivande storico che collega il piano terra al seminterrato sottolinea il carattere unico della proprietà. L'ampia cucina attrezzata, una cucina separata e un ampio bar offrono le condizioni ideali per le esigenze culinarie e per intrattenere gli ospiti. Inoltre, l'ultimo piano offre ulteriore potenziale di sviluppo. Anche l'area esterna è di grande effetto: una terrazza soleggiata, un giardino ben curato, una casetta da giardino e la proprietà completamente recintata offrono privacy e un'elevata qualità della vita in mezzo alla natura. Aiuole curate con cura, splendide piante e un ampio spazio aperto offrono ampio spazio per il giardinaggio. Il garage con ingresso indipendente e portone elettrico completa la proprietà. Negozi, scuole, medici e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili grazie all'eccellente infrastruttura. Nota: i dettagli della proprietà verranno inviati automaticamente una volta completati i dati di contatto. Non esitate a contattarci per qualsiasi domanda.

Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte
  - Baujahr ca. 1930
  - umfangreiche Sanierung 1999 - 2006
  - ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 84 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - 8 Zimmer
  - 4 Schlafzimmer
  - hohe Decken
  - helle Räume
  - Badezimmer mit freistehender Badewanne und Walk-In-Shower
  - zwei Gäste-WCs
  - Windfang mit angrenzender Garderobe
  - große Diele
  - zweigeteilter Wohnbereich mit stilvoller Schiebertür
  - Speiseaufzug
  - großzügige Bar
  - große Einbauküche
  - separate Vorbereitungsküche
  - Kachelofen
  - Abstellraum mit Schutztür (ehem. Luftschutzraum)
  - Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
  - Garage mit separatem Hauseingang
  - elektrisches Garagentor
  - Terrasse
  - gepflegter Garten
  - Geräteschuppen
  - komplett eingefriedet
  - gute Infrastruktur
- Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserer virtuellen Besichtigung ein.

**Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel**

## Tutto sulla posizione

Die 1000-Jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa 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 Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für ihre Bewohner sehr attraktiv. Sowohl als anziehende Wohngegend als auch als 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 Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt in der historischen Altstadt. Die Altstadt ist ein weitumfassendes Gebiet und reicht vom Stadtzentrum, am Fuße des Marienberges vorbei, bis hin zum Breitlingsee. Der wunderbare Altbaubestand in diesem Stadtteil erinnert noch heute an die 1000-jährige Geschichte der Stadt.

Die Anbindung zum ÖPNV befindet sich nur etwa 50 m entfernt von der Hauseingangstür. Ebenfalls fußläufig entfernt befinden sich unter anderem ein Kindergarten, Ein Schwimmbad und Ein traumhafter Park mit dem Wahrzeichen der Stadt.

Verkehr:

ÖPNV:

ca. 5 Min. bis Innenstadt Brandenburg

ca. 10 Min bis Brandenburg HBF

Öffentlicher Fernverkehr:

ca. 20 min bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 25 min bis Berlin Wannsee

ca. 45 min bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 50 min bis Magdeburg Hauptbahnhof

PKW:

ca. 40 min bis Potsdam

ca. 45 min bis Berlin

ca. 60 min Bis Magdeburg

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 fußläufiger Entfernung.

Bäcker & Restaurants:

Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in fußläufiger Entfernung.

Sonstiges:

Städtisches Klinikum Brandenburg, Polizeidienststelle und Oberlandesgericht in direkter Umgebung.

Codice oggetto: 25165045N - 14770 Brandenburg an der Havel

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
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: 25165045N - 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)