

Brandenburg an der Havel

Historisches Wohn- und Geschäftshaus - Das Tor zur Innenstadt

Codice oggetto: 26165004



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,73 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 476 m²

Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26165004
Superficie netta	ca. 123,73 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1870

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2016
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 128 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	307.64 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.03.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1870

Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



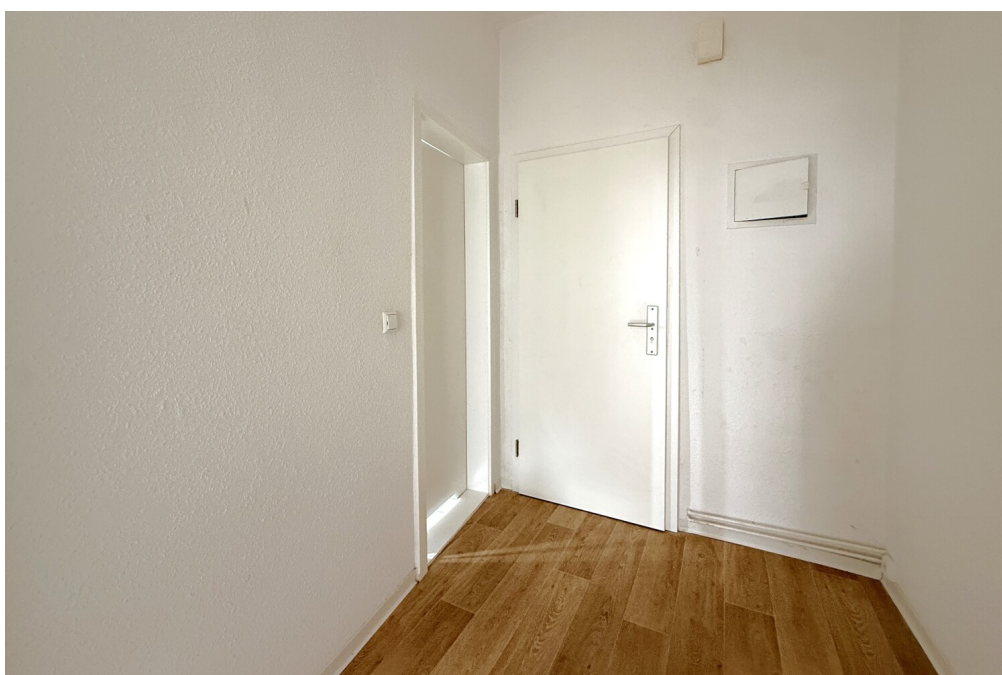
Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



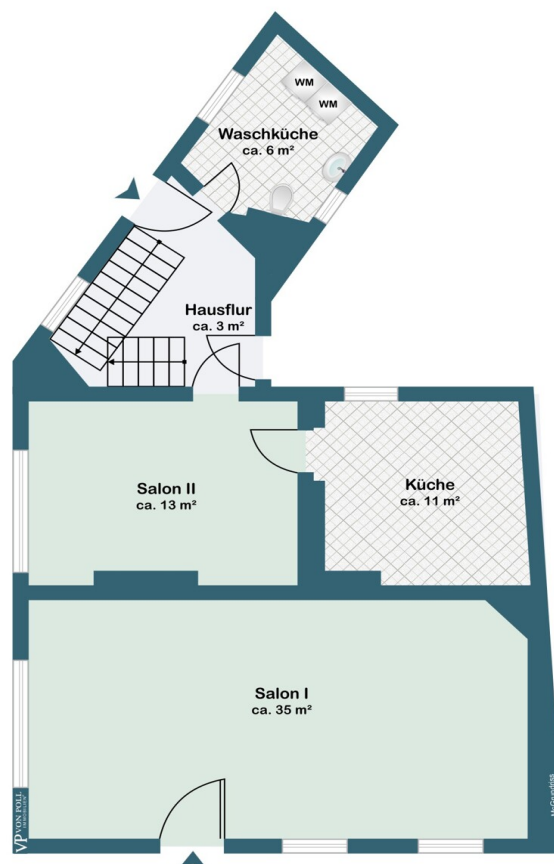
Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

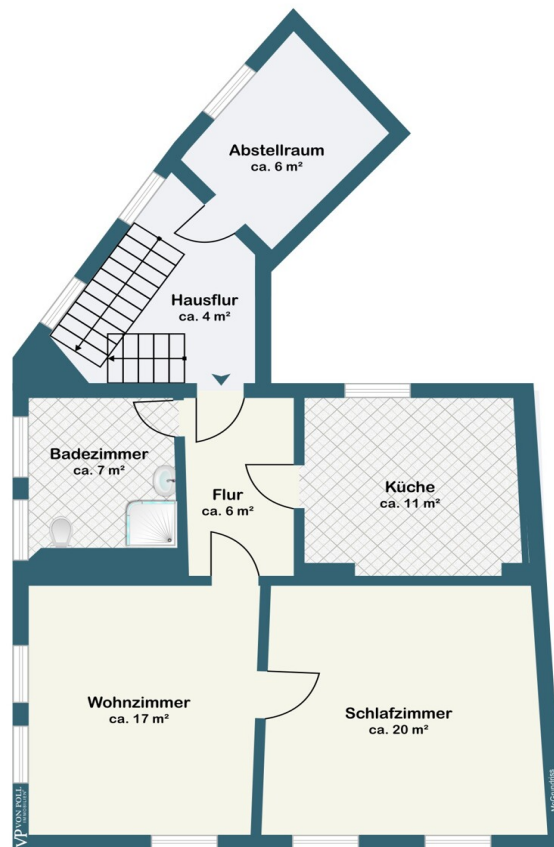
La proprietà

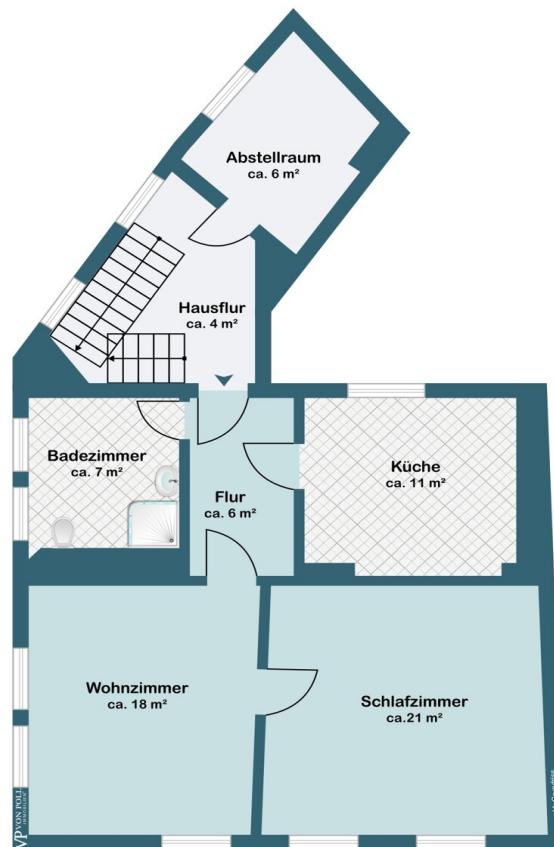


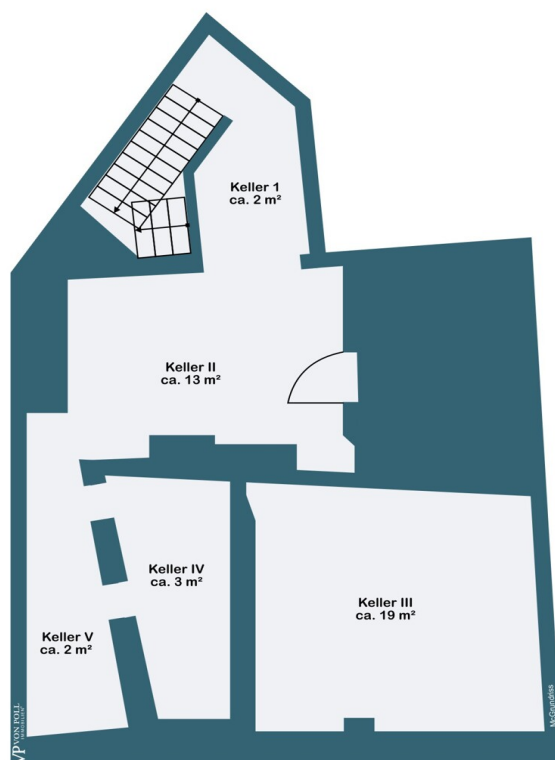
Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Una prima impressione

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus vereint historische Substanz mit moderner Nutzbarkeit – eine seltene Gelegenheit im Stadtzentrum von Brandenburg an der Havel. Errichtet im Jahr 1870, präsentiert sich die Immobilie heute als vielseitig nutzbares Objekt mit

stabiler Struktur und attraktiven Entwicklungsperspektiven.

Auf einem Grundstück von ca. 476 m² entfaltet sich ein durchdachtes Nutzungskonzept aus Gewerbe und Wohnen. Zu der Gesamtfläche gehören ca. 124 m² Wohnfläche und ca. 65 m² Gewerbefläche. Aktuell wird die Gewerbeeinheit von einem Friseursalon genutzt. Eine der beiden Wohneinheiten ist momentan vermietet, somit ergeben sich hier einige freie Nutzungsmöglichkeiten, zum Selbstnutz oder der weiteren Vermietung.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss überzeugt mit einer funktionalen Aufteilung aus zwei hellen

Räumen mit großen Schaufenstern, einer Küche sowie einer separaten Waschküche mit WC. Sie bietet ideale Voraussetzungen für kleine Dienstleistungsbetriebe, kreative Büros oder praxisnahe Nutzungen.

Darüber hinaus verfügt die Immobilie über zwei separate Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoß. Die Wohnungen verfügen jeweils über zwei Zimmer, einem Badezimmer und einer Küche. Die modern geschnittenen Grundrisse sorgen für eine effiziente Raumnutzung und

ein angenehmes Wohngefühl. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Badezimmer sind zeitgemäß mit Duschen

ausgestattet. Darüber hinaus besitzt einen eigenen Abstellraum auf der jeweiligen Etage. Holzfenster mit moderner Isolierverglasung sorgen für eine gute Energieeffizienz und unterstreichen zugleich den charaktervollen Stil des Hauses. Beheizt wird die Immobilie über

Gas-Etagenheizungen, wodurch jede Einheit individuell steuerbar bleibt. Der gepflasterte Innenhof ist ein kleiner, geschützter Außenbereich und wird von den Mietern gemeinschaftlich genutzt.

Die Lage ist ein weiterer klarer Standortvorteil: mitten im Zentrum gelegen profitieren Bewohner

und Gewerbetreibende gleichermaßen von kurzen Wegen. Der unmittelbar angrenzende Theaterpark sowie die Havel inkl. Schleuse schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre direkt

vor der Tür. Ein echtes Plus für Lebensqualität und Standortattraktivität.

Ob als Kapitalanlage mit stabiler Mieterstruktur, als Kombination aus Eigennutzung und

Vermietung oder als strategisches Investment in eine gefragte innerstädtische Lage: Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine solide Grundlage mit Charme, Substanz und Perspektive.

Codice oggetto: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

Dettagli dei servizi

Allgemeine Infos

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 1870
- ca. 124 m² Wohnfläche
- ca. 65 m² Gewerbefläche
- ca. 476 m² Grundstück
- direktes Stadtzentrum
- eine Gewerbeeinheit mit 2 Räumen, Küche und Waschküche mit WC
- zwei Wohneinheit mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Bad
- Badezimmer mit Duschen
- helle Räume
- moderne Raumaufteilung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- gepflasterter kleiner Innenhof
- Gas-Etagenheizung
- Theaterpark direkt nebenan
- Wasser direkt vor der Tür

Vermietung:

- Gewerbeeinheit von Friseursalon genutzt
- Wohnung 1. OG leerstehend
- Wohnung 2. OG vermietet
- Vergleichsmiete für Wohnraum ca. 9 €/m²

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

Codice oggetto: 26165004 - 14776 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 Keimzelle 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. 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.

Verkehr:

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: 26165004 - 14776 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: 26165004 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com