

Brandenburg an der Havel / Plaue

Charmante Doppelhaushälfte mit liebevoll angelegtem Garten in Havelnähe

Codice oggetto: 26165031



PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 286 m²

Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

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

Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26165031
Superficie netta	ca. 93 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1942
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	154.67 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.05.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1942

Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



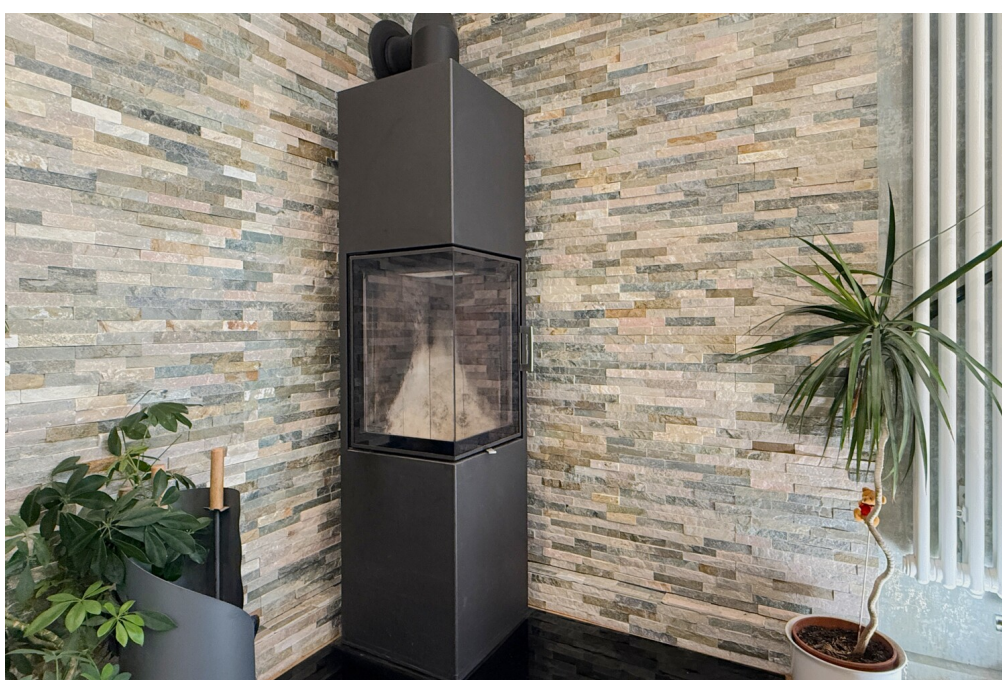
Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



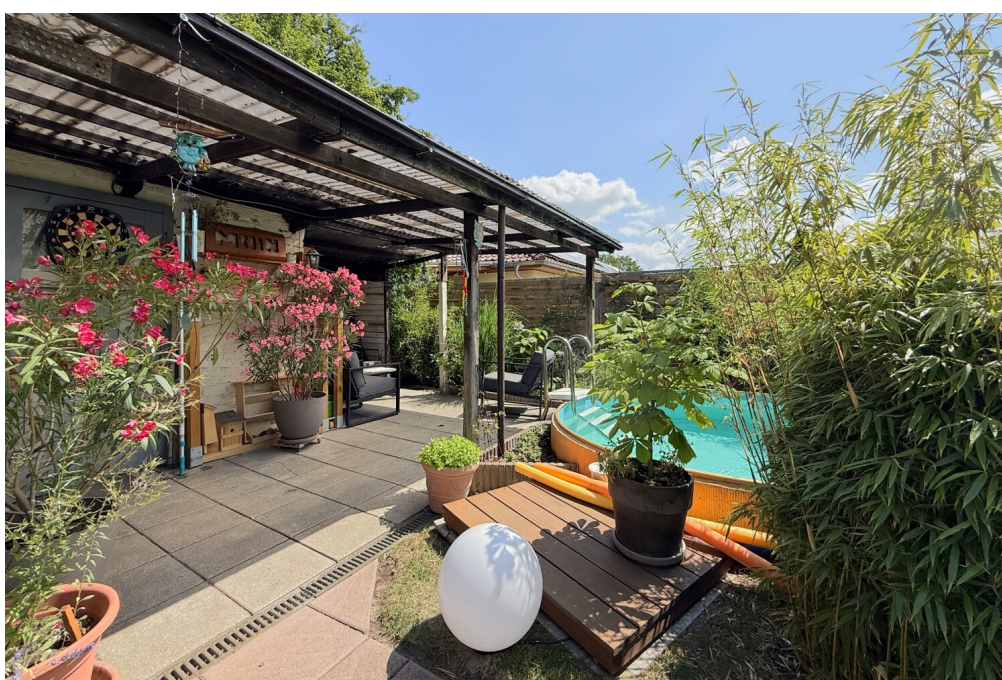
Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

La proprietà



Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1942 verbindet den Charme eines gewachsenen Zuhauses mit umfangreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre. Auf rund 93 m² Wohnfläche befinden sich insgesamt vier Zimmer mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Havel ist nur etwa 500 Meter Luftlinie entfernt und unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser ruhigen Wohnlage und lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein. Die nächste Badestelle erreichen Sie nach rund 1,5 Kilometern.

Zwischen 2021 und 2026 wurde die Immobilie umfassend saniert und modernisiert. Die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen bieten den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die letzten Arbeiten nach den eigenen Vorstellungen zu vollenden und eigene Wohnideen zu verwirklichen. Ein praktischer Windfang mit angrenzendem Abstellraum empfängt Sie beim Betreten des Hauses. Der Abstellraum wurde bereits für den Umbau zu einem kleinen Badezimmer vorbereitet. Herzstück der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Ein moderner Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Das Wohnzimmer wurde 2024 umfassend saniert. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine funktionale Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung. Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden, eine Gas-Brennwerttherme aus 2025, ein Wärmedämmverbundsystem an den Außenwänden sowie eine Horizontalsperre im teilweise unterkellerten Bereich des Hauses unterstreichen den gepflegten und zeitgemäß modernisierten technischen Zustand.

Das besondere Highlight dieser Immobilie ist der traumhaft angelegte Garten. Mit viel Liebe zum Detail entstand hier eine grüne Wohlfühloase mit einer abwechslungsreichen Pflanzenwelt, die zu jeder Jahreszeit ihren besonderen Charme entfaltet. Die überdachte Terrasse aus Bangkirai-Holz, ein Pool mit ca. 3 Metern Durchmesser, eine separate überdachte Sitzecke, gepflasterte Wege, ein massives Nebengebäude und ein Holz-Geräteschuppen schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Das Gardena Bewässerungssystem und der eigene Brunnen helfen bei der Gartenbewässerung. Ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus sowie eine separate Garage auf einem gegenüberliegenden Grundstück runden das Angebot ab.

Ob als neues Familienzu Hause oder Rückzugsort im Grünen – diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre ruhige Lage, die Nähe zur Havel, den liebevoll gestalteten Garten und die gelungene Verbindung aus modernisiertem Wohnkomfort und individuellem Gestaltungspotenzial.

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

Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1942
- ca. 93 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- praktischer Windfang mit angrenzendem Abstellraum
- kleines Badezimmer im Abstellraum vorbereitet
- umfangreiche Sanierung und Modernisierung zwischen 2021 und 2026
- großes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern (Modernisierung 2024)
- moderner Kamin
- Badezimmer mit Badewanne
- funktionale Einbauküche
- gemütliches Schlafzimmer
- zwei Kinderzimmer im Dachgeschoss
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Gas-Brennwerttherme 2025
- Wärmeverbundsystem an den Außenwänden
- teilweise unterkellert
- Horizontalsperre im Keller
- überdachte Terrasse aus Bangkirai-Holz
- gepflasterte Gehwege
- PKW-Stellplatz vor dem Haus
- traumhafter Garten
- stilvolle Gartengestaltung
- Brunnen
- Gardena Bewässerungssystem im Vorgarten und Garten
- Pool (Durchmesser 3m)
- separate überdachte Sitzecke
- massives Nebengebäude
- Geräteschuppen aus Holz
- Garage auf einem separaten Grundstück gegenüber vom Haus
- traumhafte Wohnlage
- ruhige Nebenstraße
- 500m von der Havel entfernt (Luftlinie)

Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Tutto sulla posizione

Brandenburg an der Havel zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und begeistert mit einer einzigartigen Verbindung aus Geschichte, Kultur und Natur. Die über 1.000-jährige Stadt ist von der Havel und zahlreichen Seen geprägt, die das Stadtbild auf besondere Weise formen und einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Historische Altstadtgassen, beeindruckende Backsteinbauten, der Dom St. Peter sowie weitläufige Uferpromenaden verleihen der Stadt ihren unverwechselbaren Charakter. Wassersportler, Radfahrer und Naturliebhaber finden hier ideale Bedingungen, während die reizvolle Landschaft des Naturparks Westhavelland zu ausgedehnten Ausflügen einlädt.

Der Ortsteil Plaue gehört zu den beliebtesten Wohnlagen in Brandenburg an der Havel und vereint historischen Charme mit einer außergewöhnlich naturnahen Umgebung. Der Ortsteil beeindruckt mit historischen Häusern, dem Schloss Plaue und der direkten Lage an der Havel. Zahlreiche Uferbereiche, kleine Marinas sowie weitläufige Wiesen und Wälder prägen das Ortsbild. Ob Spaziergänge entlang des Wassers, Bootstouren oder Radtouren durch die umliegende Havellandschaft – Plaue bietet eine hohe Lebensqualität für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch nicht auf die Vorzüge einer Stadt verzichten möchten.

Plaue bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, einer Grundschule sowie Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen, zahlreiche Fachgeschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Brandenburg an der Havel. Eine regelmäßige Busanbindung sowie die Regionalbahnhöfe in Kirchmöser und Brandenburg Hauptbahnhof gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie überregionaler Ziele wie Berlin, Potsdam und Magdeburg. Über die Bundesstraßen B1 und B102 sowie die nahegelegene Autobahn A2 sind auch regionale und überregionale Ziele schnell erreichbar. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, historischem Ambiente und einer guten Verkehrsanbindung macht Plaue zu einem besonders attraktiven Wohnort.

RE1 ab Bahnhof Kirchmöser: ca. 5 min bis Brandenburg an der Havel HBF

RE1 ab Bahnhof Kirchmöser: ca. 30 min bis Potsdam HBF

RE1 ab Bahnhof Kirchmöser: ca. 55 min bis Berlin HBF

PKW: ca. 55 min bis Potsdam

PKW: ca. 60 min bis Berlin

PKW: ca. 50 min bis Magdeburg

Codice oggetto: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

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 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: 26165031 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

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