

**Brandenburg**

# Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen, Garten und Doppelgarage – solide Substanz in zentraler Lager

*Número da propriedade: 25165072*



**PREÇO DE COMPRA: 380.000 EUR • ÁREA: ca. 197,63 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 685 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25165072	Preço de compra	380.000 EUR
Área	ca. 197,63 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 109 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1932	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	189.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.03.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1932

Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg**

## Uma primeira impressão

Dieses im Jahr 1932 errichtete Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhaus verbindet solide, klassische Bausubstanz mit einer nachhaltig nachgefragten Wohnungsstruktur. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung und Sanierung zur Jahrtausendwende wurde die Immobilie technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Auf rund 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Wohneinheiten: zwei gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine 2-Zimmer-Wohnung. Diese Kombination entspricht exakt dem aktuellen Mietmarkt – breit nachgefragt, risikoarm im Hinblick auf Leerstand und gleichzeitig ideal für Mehrgenerationenkonzepte.

Bereits der Eingangsbereich setzt ein klares Statement: Eine originale historische Doppelflügeltür verbindet den Windfang mit dem Hausflur und unterstreicht den Charakter des Hauses. Die Erdgeschosswohnung bietet drei helle Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die überdachte Veranda eröffnet einen attraktiven Blick in den Garten und erweitert den Wohnraum nach außen.

Im Obergeschoss befindet sich eine nahezu identische Einheit mit leicht vergrößertem Essbereich. Ein sonniger Balkon sorgt hier für zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Das Dachgeschoss stellt einen klaren strategischen Mehrwert dar: Aktuell als 2-Zimmer-Wohnung mit Duschbad genutzt, bietet es durch die durchdachte Grundstruktur und den angrenzenden, bereits ein planbaren Dachboden erhebliches Ausbaupotenzial. Entsprechende Planungen liegen bereits vor – eine Erweiterung ist somit unkompliziert realisierbar.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016. Sämtliche Wohnungen sind mit Gegensprechanlagen inklusive Türöffner ausgestattet – ein Standard, der im Vermietungsalltag relevant ist.

Das rund 670 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen gemeinschaftlich nutzbaren Garten- und Hofbereich. Zwei Garagen, eine gepflasterte Auffahrt sowie ein elektrisches Doppelflügeltor erhöhen die Alltagstauglichkeit und Attraktivität des Objekts deutlich.

Die zentrale Lage sorgt für eine konstant stabile Nachfrage: Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur und ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Unterm Strich handelt es sich um eine

**wertstabile Immobilie mit klarer Positionierung – geeignet als nachhaltige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial oder als funktionales Zuhause für mehrere Generationen.**

**Die in diesem Exposé verwendeten Bilder wurden teilweise digital optimiert und können visualisierte Darstellungen enthalten (z. B. virtuelles Staging). Sie dienen der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.**

**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.**

**Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg**

## **Detalhes do equipamento**

- Mehrfamilienhaus / Mehrgenerationenhaus
- Baujahr 1932
- umfangreiche Sanierung 2000
- 3 Wohneinheiten
- ca.198 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca.109 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2 x 3-Zimmer Wohnungen
- 1 x 2-Zimmer Wohnung
- Windfang mit historischer Doppelflügeltür
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche
- Gegensprechanlagen mit Türöffner
- Rollläden
- überdachte Veranda im EG
- sonniger Balkon im OG
- voll unterkellert
- Gas - Zentralheizung (2016)
- ca. 670 m<sup>2</sup> Grundstück
- gemeinschaftlich genutzter Garten
- gepflasterte Auffahrt
- elektrisches Doppelflügeltor
- 2 Garagen
- zentrale Lage

**Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg**

## **Tudo sobre a localização**

**Brandenburg an der Havel verbindet das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen mit direkter Anbindung an die gewachsene Stadtstruktur. Hier lebt man bewusst ruhig und dennoch hervorragend angebunden.**

**Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün. Nur wenige Minuten entfernt eröffnet sich die weitläufige Wasser- und Naturlandschaft rund um die Havel ein echtes Alleinstellungsmerkmal dieser Stadt. Spaziergänge entlang des Ufers, Radtouren durch die angrenzenden Grünflächen oder eine spontane Auszeit am Wasser gehören hier selbstverständlich zum Alltag.**

**Gleichzeitig profitieren Sie von einer soliden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Reichweite. Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel mit ihrem historischen Flair, charmanten Cafés und vielfältigen Einzelhandelsangeboten ist schnell erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung überzeugt – sowohl innerstädtisch als auch in Richtung Berlin und Potsdam.**

**Die Lage steht für ein entspanntes, bodenständiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Keine anonyme Großstadt, kein provinzieller Rückzug – sondern ein Standort mit Substanz, Wasserlage, Geschichte und Entwicklungspotenzial.**

**Kurzum: Eine Adresse für Menschen, die Ruhe schätzen, ohne auf urbanen Komfort verzichten zu wollen.**

**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.

**Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25165072 - 14776 Brandenburg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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