

Brandenburg an der Havel

# Historisches Wohn- und Geschäftshaus - Das Tor zur Innenstadt

*Número da propriedade: 26165004*



**PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 123,73 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 476 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel**

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

Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26165004	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 123,73 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 128 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes
Ano de construção	1870		

Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	307.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.03.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1870

Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## O imóvel



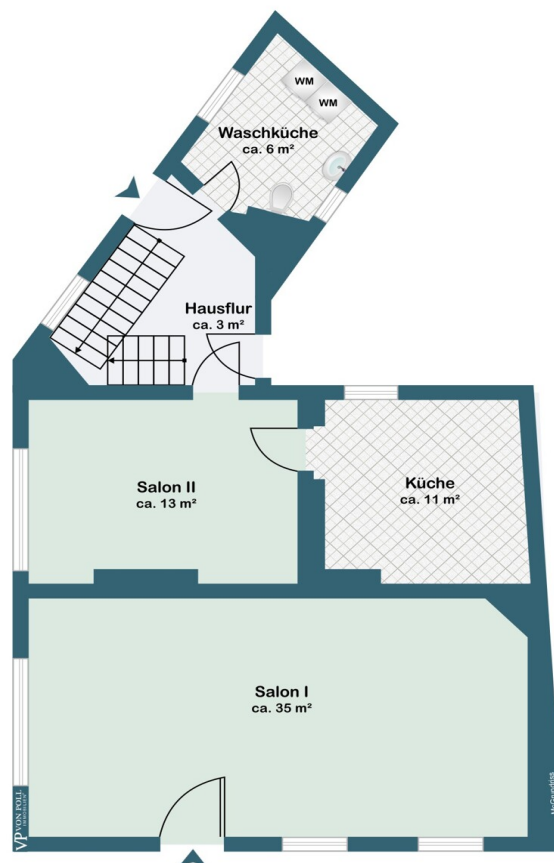
Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

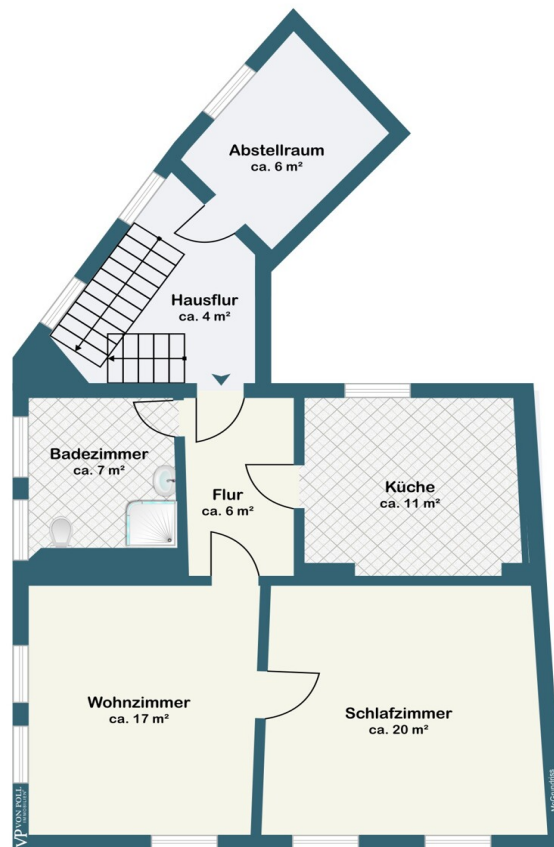
## O imóvel

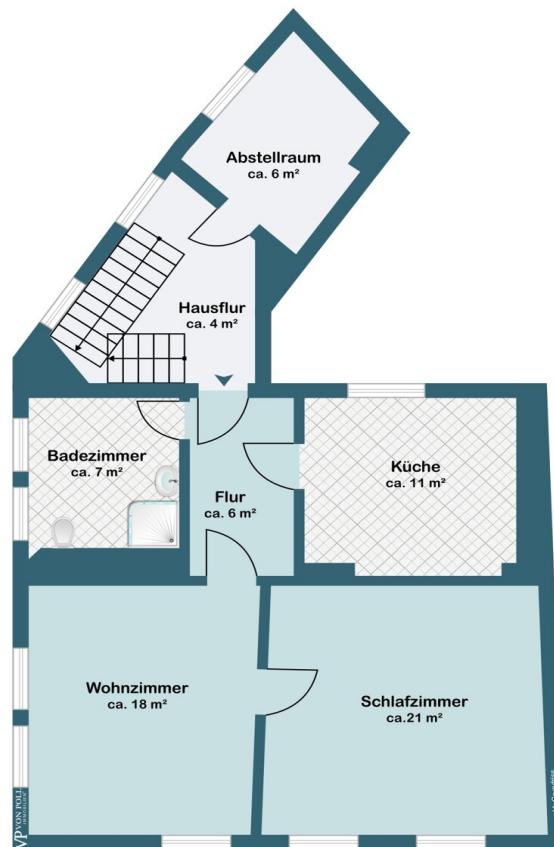


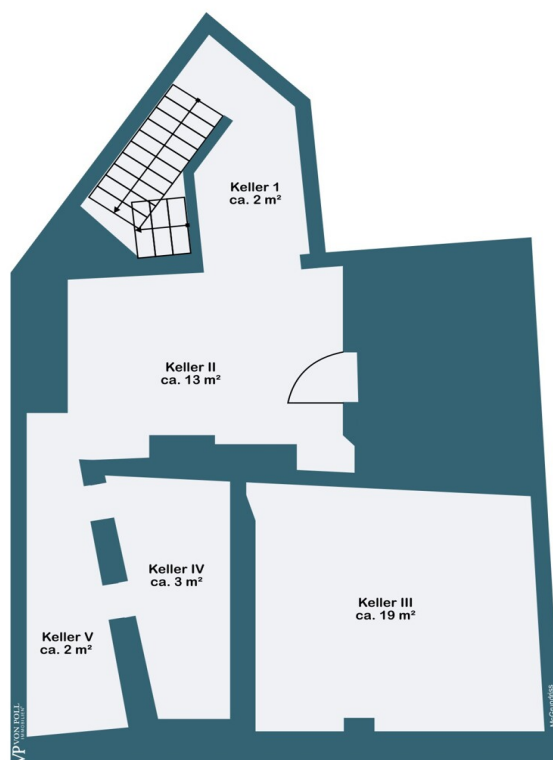
Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein durchdachtes Nutzungskonzept aus

Gewerbe und Wohnen. Zu der Gesamtfläche gehören ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 65 m<sup>2</sup>

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 charaktvollen 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.

**Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Detalhes do equipamento

### Allgemeine Infos

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 1870
- ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 65 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ca. 476 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>

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

**Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26165004 - 14776 Brandenburg an der Havel**

## 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)