

Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

# Aus Schule wird Zuhause – stilvoll saniert & einzigartig

*Número da propriedade: 26165016*



**PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 293 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 2.513 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien**

- 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: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## Numa vista geral

Número da propriedade	26165016	Preço de compra	650.000 EUR
Área	ca. 293 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Modernização / Reciclagem	1999
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1933	Área útil	ca. 13 m <sup>2</sup>
		Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento central</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Fonte de Energia	<b>Gás</b>	Consumo final de energia	<b>154.00 kWh/m²a</b>
Certificado Energético válido até	<b>08.08.2027</b>	Classificação energética	<b>E</b>
Aquecimento	<b>Gás</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1933</b>

Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## O imóvel



Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## O imóvel



Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## O imóvel



Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## O imóvel



Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## O imóvel



Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## O imóvel



Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## O imóvel



Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## O imóvel



**Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien**

## Uma primeira impressão

Dieses Mehrfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Stück Geschichte. Ursprünglich 1933 als Schule errichtet, prägt die klare, großzügige Architektur bis heute den Charakter des Hauses. Im Zuge der umfassenden Sanierung (1999–2000) wurde die historische Substanz bewahrt und in ein modernes Wohnkonzept überführt.

Auf rund 293 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Einheiten: zwei 3-Zimmer-Maisonettewohnungen sowie eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung. Helle Räume, große Fensterflächen und klare Grundrisse spiegeln die Offenheit der ehemaligen Schulnutzung wider. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Besonders relevant für die Positionierung: Neben der bereits leerstehenden Einheit wird in Kürze auch die 4-Zimmer-Wohnung frei. Damit stehen zwei von drei Wohnungen kurzfristig zur Verfügung – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenkonzepte oder zur gezielten Neuvermietung mit zusätzlicher Ertragsoptimierung.

Die technische Ausstattung ist solide und funktional: Gas-Zentralheizung (1999), Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie ein kleiner Kellerbereich bilden die Grundlage für einen stabilen Betrieb.

Das ca. 2.369 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen parkähnlichen Garten in ruhiger Waldrandlage mit individuellen Gartenbereichen für jede Einheit. Ergänzt wird das Angebot durch einen Carport mit drei Stellplätzen, Fahrradabstellmöglichkeiten, Nebenflächen sowie einen Brunnen zur Gartenbewässerung.

Aktuell sind zwei Einheiten vermietet, eine steht leer. Die Ist-Miete beträgt ca. 1.450 € monatlich (17.400 € p.a.), das Potenzial bei Vollvermietung liegt bei rund 1.987 € monatlich bzw. 23.846 € jährlich.

Ein historisch gewachsenes Mehrfamilienhaus mit flexibler Nutzbarkeit und solider Perspektive.

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

**Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien**

## Detalhes do equipamento

### Immobilie:

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1933
- ehemalige Schule
- umfangreiche Sanierung bis 1999
- 3 große Wohneinheiten
- ca. 293 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2x 3-Zimmer-Maisonettewohnungen
- 1x 4-Zimmer-Wohnung
- separate Hauseingänge (Kein Hausflur)
- helle Räume
- strukturierte Raumaufteilung
- Gas - Zentralheizung (1999)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- teilweise unterkellert (ca. 13,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- ca. 2.369 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- großzügiger gepflegter Garten
- separate Gartenbereiche für die Mieter
- Fahrrad Unterstellmöglichkeit
- Carport mit 3 PKW-Stellplätzen
- Überdachter Fahrradstellplatz
- massiver Geräteschuppen (Hausmeisterraum)
- Holzschuppen
- Brunnen (14 m)
- voll erschlossen
- Lage am Waldrand

### Vermietung:

- 2 Wohnungen vermietet (eine wird demnächst frei)
- 1 Wohnung Leerstand
- Mieteinnahmen (IST): 1.450,00 €/M
- Mieteinnahmen (IST): 17.400,00 €/J
- Mieteinnahmen (SOLL): 1.987,20 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL): 23.846,40 €/J
- Ø Miete 6,80 €/m<sup>2</sup> (IST)

**Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich im idyllisch gelegenen Ortsteil Mahlenzien, einem gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnumfeld von Brandenburg an der Havel. Die Lage überzeugt durch ihre naturnahe Prägung und bietet gleichzeitig eine solide Anbindung an die städtische Infrastruktur. Umgeben von weitläufigen Feldern, Wiesen und der typischen Havellandschaft genießen Sie hier ein hohes Maß an Lebensqualität ideal für alle, die Ruhe und Rückzug schätzen, ohne vollständig auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen. Die Nähe zur Havel sowie zu zahlreichen Rad- und Spazierwegen unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Umgebung.

Das Stadtzentrum von Brandenburg an der Havel ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine umfassende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, medizinischer Infrastruktur sowie gastronomischen Angeboten. Auch die Verkehrsanbindung ist für Pendler attraktiv über die nahegelegenen Bundesstraßen sind sowohl die Innenstadt als auch das regionale Umland zügig erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die durch ihre Kombination aus ländlicher Ruhe, gewachsener Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit überzeugt ein Standort mit klarer Perspektive für Mieter und Eigennutzer.

### **Verkehrsanbindung:**

#### **PKW:**

ca. 40 Min. bis Potsdam

ca. 40 Min bis Magdeburg

ca. 55 Min. bis Berlin

#### **Regionalbahn ab Brandenburg HBF:**

ca. 20 Min. bis Potsdam HBF

ca. 45 Min. bis Berlin HBF

ca. 50 Min bis Magdeburg HBF

### **Schulen & Bildung:**

Brandenburg an der Havel verfügt über ein breit gefächertes Bildungsangebot für alle Altersgruppen. Zahlreiche Kindertagesstätten sowie mehrere Grundschulen gewährleisten eine wohnortnahe Betreuung. Weiterführende Schulen darunter Oberschulen und Gymnasien bieten vielfältige Bildungswege bis zum Abitur. Ergänzt wird das Angebot durch berufliche Bildungszentren (Oberstufenzentren). Mit der Technische Hochschule Brandenburg und der Medizinische Hochschule Brandenburg ist die Stadt ein etablierter Hochschulstandort.

**Número da propriedade: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien**

## **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: 26165016 - 14774 Brandenburg an der Havel / Mahlenzien

## 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)**