Brandenburg an der Havel

Gemütliche Doppelhaushälfte mit Gartenparadies in der Vorstadt

Property ID: 25165028

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 89 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 352 m^2

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

At a glance

Property ID	25165028
Living Space	ca. 89 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2001

Purchase Price	275.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 13 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	08.04.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	71.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

The property

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

A first impression

Willkommen in Ihrem Zuhause, das Herz und Sinne gleichermaßen anspricht. Eine charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2001, gelegen in einer ruhigen Nebenstraße mit familienfreundlicher Nachbarschaft. Hier verbinden sich durchdachte Wohnqualität, liebevolle Gestaltung und ein Garten, der mehr als nur ein grünes Extra ist, ein echtes Paradies. Auf rund 89?m² Wohnfläche verteilen sich drei helle, freundliche Zimmer, die durch ihre angenehme Atmosphäre sofort ein Gefühl von Geborgenheit vermitteln. Im Erdgeschoss grenzt das großzügige Wohnzimmer an die sonnige Terrasse und lässt durch große Fenster viel Licht ins Innere. Im Wohnbereich spielt sich das Leben ab, ob gesellige Abende oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Die Küche mit gemütlichem Essbereich ist nicht nur praktisch, sondern auch stilvoll eingerichtet: Eine funktionale Einbauküche mit viel Stauraum macht das Kochen zum Vergnügen. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für Komfort und kurze Wege, wenn es mal schnell gehen muss. Das Badezimmer im Obergeschoss erfüllt mit einer Badewanne und einer Dusche alle Wünsche. Sowohl das Schlaf- als auch das Kinderzimmer haben eine angenehme Größe. Der ausgebaute Dachboden hält ein ideales Arbeitszimmer – perfekt für konzentriertes Arbeiten oder kreative Projekte mit Blick über die Dächer der Vorstadt. Für wohlige Wärme sorgt eine elektrische Fußbodenheizung. In Kombination mit der PV-Anlage wird nicht nur nahezu CO2-neutral geheizt, sondern auch reichlich Stromkosten gespart. Bei der Modernisierung der Fassade wurden 2021 Rollläden installiert, diese sorgen für zusätzlichen Komfort und Schutz. Doch der wahre Schatz dieser Immobilie liegt draußen: Der Garten ist ein liebevoll gepflegtes Refugium mit perfekten Rasenflächen, stilvoller Bepflanzung, einem kleinen Teich und einem praktischen Gartenhaus. Eine hohe Hecke umrahmt das Grundstück und sorgt für angenehme Privatsphäre. Auf der sonnigen Terrasse genießen Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen. Egal ob beim Frühstück im Freien, mit einem guten Buch in der Hand oder bei geselligen Grillabenden mit Freunden. Ein Haus mit Charakter, ein Garten mit Seele und vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause. Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

Details of amenities

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 2001
- ca. 89 m² Wohnfläche
- ca. 13 m² Nutzfläche
- 4 Zimmer
- helle Räume
- Gäste-WC
- großes Wohnzimmer
- separate Küche mit Essbereich
- funktionale Einbauküche mit viel Stauraum
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Arbeitszimmer im ausgebauten Dachboden
- Wendeltreppe zum ausgebauten Dachboden
- elektrische Fußbodenheizung
- Rollläden (2021)
- PV-Anlage
- sonnige Terrasse
- traumhafter Garten
- Teich
- Gartenhaus
- perfekte Rasenfläche
- stilvolle Bepflanzung
- große Hecke als Sichtschutz
- PKW-Stellplatz
- familienfreundliche Nachbarschaft
- ruhige Nebenstraße

Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

All about the location

Die 1000-Jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 72.500 Einwohnern die älteste, aber auch drittgrößte kreisfreie Stadt des Landes Brandenburg. Die atemberaubende Altstadt, die Neustadt sowie die Dominsel mit ihren imposanten Kirchen und Bauwerken zeugen von der historischen Geschichte. Insgesamt ist Brandenburg in 8 Stadtteile und 8 Ortsteile unterteilt. Wunderschöne Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für ihre Bewohner sehr attraktiv. Brandenburg an der Havel erfreut sich sowohl als attraktive Wohngegend als auch als touristisches Ziel zunehmender Beliebtheit. Das familienfreundliche Brandenburg bietet eine sehr angenehme sowie hohe Lebensqualität. Neben einer sehr gut funktionierenden Infrastruktur mit zahlreichen Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten finden Sie gleichzeitig ein reiches Kunst- und Kulturangebot. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie den öffentlichen Fernverkehr. Das Objekt befindet sich im nicht einmal vier Kilometer vom Stadtkern entfernten Ortsteil Schmerzke, eines der am schnellsten wachsenden Wohngebiete von Brandenburg an der Havel. Schmerzke überzeugt durch seine naturnahe Lage und dörfliche Atmosphäre. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern bietet der Stadtteil vor allem Ruhe und Erholung – ideal für Naturliebhaber, Familien oder alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Trotz der ruhigen Lage ist die Brandenburger Innenstadt in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus erreichbar. Schmerzke verbindet auf charmante Weise das Leben im Grünen mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur. Verkehr & Infrastruktur: Regionalbahn (RE1): ca. 25 Min. bis Potsdam HBF ca. 30 Min. bis Berlin Wannsee ca. 45 Min. bis Berlin HBF ca. 50 Min. bis Magdeburg PKW (A2 oder B1): ca. 30 Min. bis Potsdam ca. 40 Min. bis Berlin ca. 40 Min. bis Magdeburg 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) Einkaufen: In Schmerzke gibt es einen traditionellen Konsum. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten von Schmerzke entfernt. Bäcker & Restaurants: Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in der Innenstadt. Sonstiges: Das Städtische Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle sind nur wenige Kilometer entfernt.

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 25165028 - 14776 Brandenburg an der Havel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com