

Brandenburg an der Havel

# Gepflegte Eigentumswohnung in der Bahnhofsvorstadt

Objektnummer: 25165018

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25165018      |
| Wohnfläche   | ca. 75 m²     |
| Zimmer       | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1920          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 199.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 7 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 99.30 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 28.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1920              |

Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung in einem sanierten Altbau aus dem Jahr 1920, gelegen in der beliebten Bahnhofsvorstadt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer. Neben einem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, welches flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine angenehme Raumaufteilung mit ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zum Balkon mit Südausrichtung, ein angenehmer Ort für sonnige Stunden im Freien. Hier lässt sich der Tag entspannt beginnen oder in Ruhe ausklingen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und in einem schlichten, zeitlosen Stil gehalten. Hochwertiger Parkettboden, verputzte Wände und große, doppelt verglaste Fenster, teilweise mit Insektenschutz, schaffen ein angenehmes und gepflegtes Wohnambiente. Beheizt wird die Wohnung über eine Gastherme aus dem Jahr 1998, welche zuverlässig arbeitet und zur Energieeffizienzklasse C beiträgt. Zur Wohnung gehören zusätzlich ein eigener Abstellraum im Keller sowie ein fest zugeordneter Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück. Dieses umfasst insgesamt ca. 595 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnumgebung mit angenehmer Atmosphäre. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Freizeitangeboten. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die ein stimmiges Zuhause in zentraler Lage suchen. Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin rufen Sie uns bitte an.

Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ausstattung und Details

- Eigentumswohnung
- Baujahr 1920
- ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 455,61 € Hausgeld
- umfassende Sanierung Ende der 90er Jahre
- 3 Zimmer
- Parkettfußboden
- Gasheizung aus 1998
- Energieeffizienzklasse C
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon mit Südausrichtung
- Doppelverglasung
- teilweise Insektenschutz in den Fenstern
- komplett verputzte Wände
- Bahnhofsvorstadt
- eigener Abstellraum im Keller
- eigener Parkplatz
- 360° Rundgang verfügbar

Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Alles zum Standort

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 Altbauten, Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für Ihre Bewohner sehr attraktiv. Sowohl als anziehende Wohngegend als auch ein Ziel des aufblühenden Tourismus erfreut sich Brandenburg an der Havel 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 in der Bahnhofsvorstadt von Brandenburg an der Havel, einem zentral gelegenen Stadtteil mit guter Infrastruktur und direkter Nähe zum Hauptbahnhof. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, sanierten Altbauten und einer schnellen Anbindung an die Innenstadt sowie den Nahverkehr. 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) Einkaufen: Es befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Bäcker & Restaurants: Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in fußläufiger Entfernung. Sonstiges: Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle in direkter Umgebung.

Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 99.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 25165018 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg an der Havel

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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