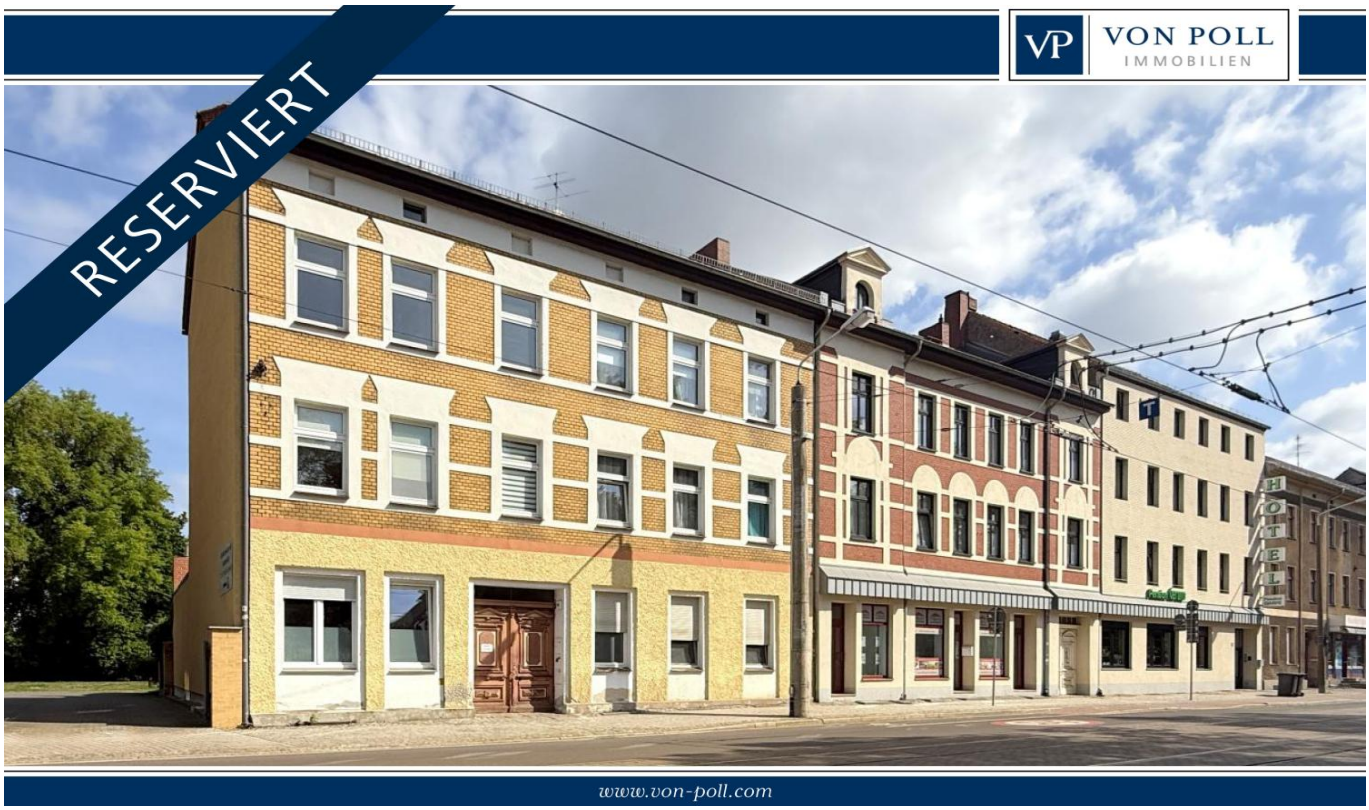
Brandenburg an der Havel

Kapitalanlage in attraktiver Lage nahe der Hochschule

Número da propriedade: 25165034



PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 485 m^2 • QUARTOS: 17 • ÁREA DO TERRENO: 511 m^2

Número da propriedade: 25165034 - 14770 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: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

Numa vista geral

Número da propriedade	25165034
Área	ca. 485 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	17
Casas de banho	6
Ano de construção	1900

Preço de compra	595.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1995
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 485 m²

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	10.10.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	161.60 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

O imóvel

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

O imóvel

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

O imóvel

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

O imóvel

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

O imóvel

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

O imóvel

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

O imóvel

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

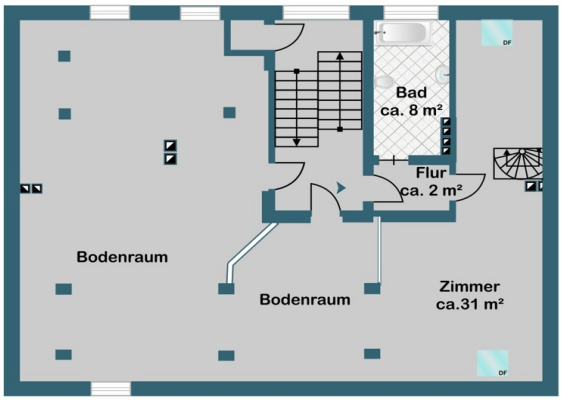
O imóvel

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

O imóvel

Número da propriedade: 25165034 - 14770 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: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

Uma primeira impressão

Solide Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive – vollvermietetes Mehrfamilienhaus nahe der Hochschule Brandenburg

Dieses Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit überzeugt als durchdachtes Investmentobjekt in zentraler Lage von Brandenburg an der Havel. Um 1900 errichtet, beherbergt es sechs vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 485?m² – ideal für Kapitalanleger, die auf Substanz, Stabilität und Potenzial setzen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 2- bis 5-Zimmern und sprechen eine breite Mieterklientel an – von Studierenden und Berufseinsteigern bis hin zu Paaren und Familien. Alle Einheiten sind solide vermietet. Die aktuellen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf 2.776,50?€ monatlich bzw. 33.318?€ jährlich (Stand: April 2025). Mit einem attraktiven Faktor von 17,85 bietet das Objekt ein überzeugendes Renditeprofil.

Ein besonderes Investmentargument ist die unmittelbare Nähe zur Technischen Hochschule Brandenburg. Nur wenige Gehminuten entfernt, sichert diese Lage eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere bei Studierenden, wissenschaftlichem Personal und jungen Berufstätigen. Die zentrale Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und umfassender Infrastruktur erhöht die Vermietbarkeit nachhaltig.

Zusätzliche Wertsteigerungspotenziale bietet das ausbaufähige Dachgeschoss – eine strategische Reserve für künftige Erweiterungen. Ein separates, bereits modernisiertes Nebengebäude ergänzt das Ensemble und schafft zusätzlichen Wohnraum.

Der vollständig gepflasterte Innenhof sowie der zur Erdgeschoss zugeteilte, nutzbare Garten steigern die Attraktivität für Mieter ebenso wie die praktischen, überdachten Fahrradstellplätze – ein nicht zu unterschätzender Komfortfaktor, insbesondere im urban geprägten Umfeld.

Fazit: Dieses Mehrfamilienhaus vereint stabile Rendite, Erweiterungsmöglichkeiten und eine strategisch wertvolle Lage im Hochschulumfeld – ein Investment, das heute überzeugt und langfristig Potenzial bietet.

Hinweis: Der Exposé-Versand erfolgt automatisch, sobald Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt sind. Für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern

zur Verfügung.

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

Detalhes do equipamento

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1900
- 6 Wohneinheiten
- ca. 485 m² Wohnfläche
- 3x 2-Zimmer Wohnungen
- 1x 3-Zimmer Wohnung
- 1x 4-Zimmer Wohnung
- 1x 5-Zimmer Wohnung
- gepflegtes Gebäude
- Gas-Etagenheizungen
- unterkellert
- ausgebautes Nebengebäude
- attraktive Lage
- Universitätsnähe
- gepflasterter Innenhof
- überdachte Fahrradstellplätze
- Hof und Garten von Mietern gemeinschaftlich genutzt
- gute Infrastruktur
- sehr gute Anbindung an den ÖPNV

Mieteinnahmen: 2.776,50 € pro Monat (Stand: April 2025)
Mieteinnahmen: 33.318 € pro Jahr (Stand: April 2025)
Faktor: 17,85

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

Tudo sobre a localização

Die 1000-Jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 74.000 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 unterteil. Wunderschöne 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 im Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt in der historischen Altstadt. Die Altstadt ist ein weitumfassendes Gebiet und reicht vom Stadtzentrum, am Fuße des Mareinberges vorbei, bis hin zum Breitlingsee. Der wunderbare Altbaubestand in diesem Stadtteil erinnert noch heute an die 1000 Jährige Geschichte der Stadt.

Die Anbindung zum ÖPNV befindet sich nicht einmal 50 m entfernt von der Hauseingangstür.

Verkehr:

ÖPNV:
ca. 5 Min. bis Innenstadt Brandenburg
ca. 10 Min bis Brandenburg HBF

Öffentlicher Fernverkehr:
ca. 20 min bis Potsdam Hauptbahnhof
ca. 25 min bis Berlin Wannsee
ca. 45 min bis Berlin Hauptbahnhof
ca. 50 min bis Magdeburg Hauptbahnhof

PKW:
ca. 40 min bis Potsdam
ca. 45 min bis Berlin
ca. 60 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:
Es befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

Bäcker & Restaurants:
Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in fußläufiger Entfernung.

Sonstiges:
Städtisches Klinikum Brandenburg, Polizeidienststelle und Oberlandesgericht in direkter Umgebung.

Número da propriedade: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2029.
Endenergiebedarf beträgt 161.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25165034 - 14770 Brandenburg an der Havel

Pessoa de contacto

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

Cornelia Roloff

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

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

www.von-poll.com