

Brandenburg an der Havel

# Geräumiges Zweifamilienhaus mit großem Garten, Pool und separatem Wohn-Bungalow \*PROVISIONSFREI\*

Objektnummer: 23165053



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

KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.530 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23165053          |
| Wohnfläche    | ca. 243 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 9                 |
| Schlafzimmer  | 5                 |
| Badezimmer    | 4                 |
| Baujahr       | 1995              |

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 579.000 EUR                                                                             |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                                        |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                                    |
| Bauweise                   | Massiv                                                                                  |
| Nutzfläche                 | ca. 81 m²                                                                               |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                         |                |
|----------------------------|------------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | OEL              | Endenergieverbrauch     | 135.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.09.2033       | Energie-Effizienzklasse | E              |
| Befuerung                  | Öl               |                         |                |

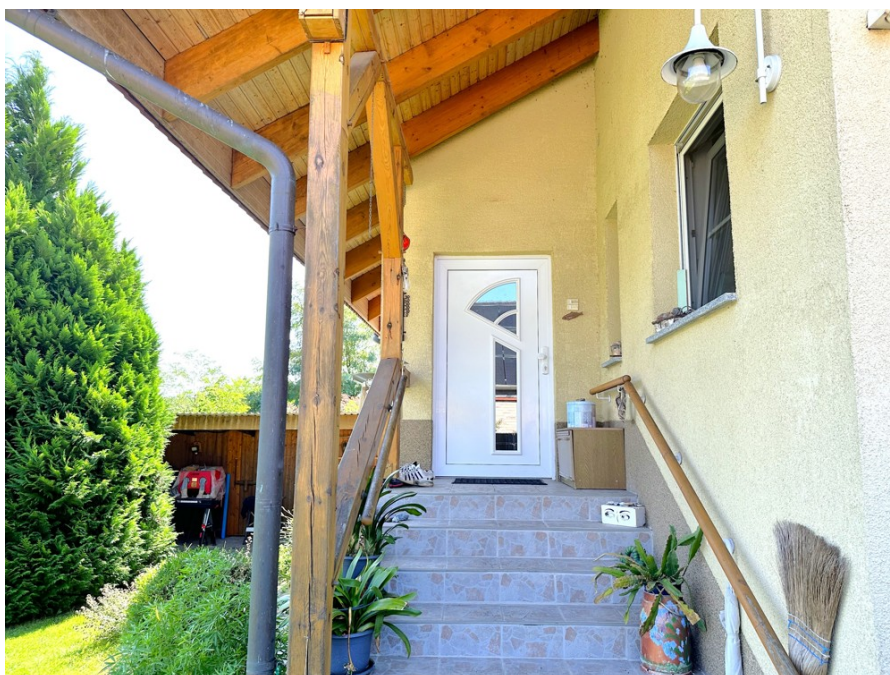
Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



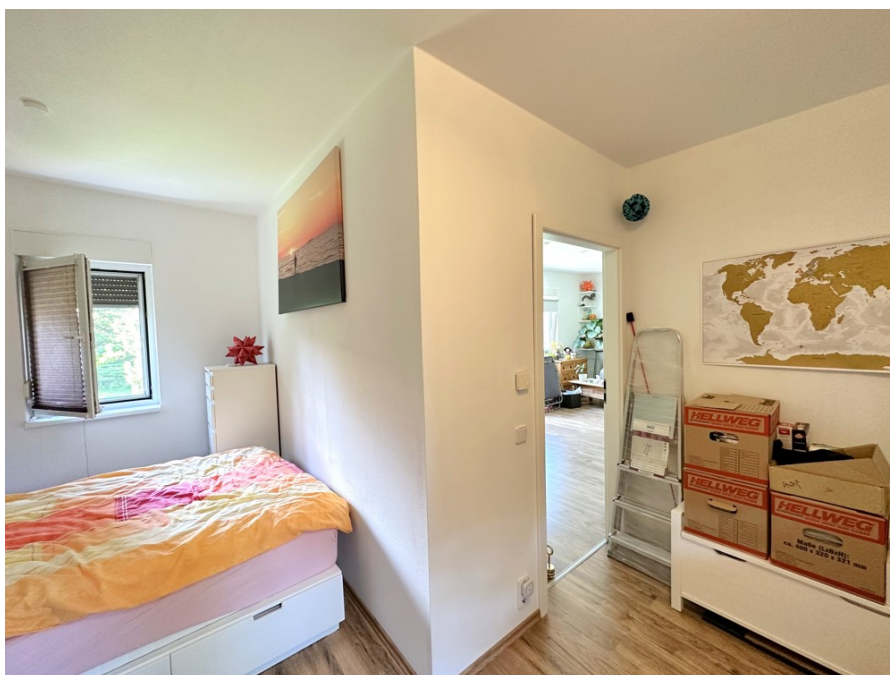
Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage. Das Objekt wurde im Jahr 1995 erbaut und der dazugehörige Bungalow im Jahr 2018 komplett kernsaniert. Beide Immobilien verfügen über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 243 m<sup>2</sup> und befinden sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.530 m<sup>2</sup>. Das Haus und der Bungalow sind in einem guten Zustand und bieten Platz für drei separate Wohneinheiten. Die Immobilie verfügt über insgesamt neun Zimmer und vier Badezimmer. Jede der Wohneinheiten verfügt über eine eigene Einbauküche. Vom Balkon und der Terrasse im Haupthaus genießt man einen schönen Blick in den Vorgarten. Ein gemütlicher Kamin im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Das Haus ist mit Rollläden und Fliegengittern ausgestattet, um einen angenehmen Wohnkomfort zu gewährleisten. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung und Fußbodenheizung. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und Platz für eine Sauna. In dem massiv gebauten Bungalow/Ferienhaus mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche kann man gemütliche Stunden verbringen. Dieser wurde im Jahr 1980 erbaut und im Jahr 2018 einer Kernsanierung unterzogen. Er verfügt über eine moderne Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Das Grundstück beeindruckt mit einem großen Garten von ca. 900 m<sup>2</sup>, der mit einem Bewässerungssystem ausgestattet ist. Hier findet man auch einen Pool, der an warmen Tagen für Abkühlung sorgt. Das Poolhaus bietet eine Sitzecke und ein WC. Ein Carport bietet Platz für mehrere Fahrzeuge. Die Immobilie verfügt zudem über eine 9 kWp PV-Anlage, die zur Stromversorgung beiträgt und somit die Energiekosten senkt. Ein Seitengebäude bietet Platz für eine Werkstatt. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Brunnen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend in Wassernähe und bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit von umliegenden Städten. Dieses Zweifamilienhaus inkl. dem separaten Bungalow, dem großem Garten und vielen Extras bietet die ideale Möglichkeit, Mehrgenerationen-Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ausstattung und Details

### Zweifamilienhaus

- PROVISIONSFREI
- Baujahr ca. 1995
- ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 79 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 7 Zimmer
- 2 separat nutzbare Wohneinheiten
- 2 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- 2 Einbauküchen
- Balkon mit Blick in den Vorgarten
- gemütlicher Kamin
- Rollläden
- Fliegengitter
- Ölheizung (1995)
- teilweise unterkellert
- große Terrasse mit Markise

### Bungalow/Ferienhaus

- ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 2 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2 Zimmer
- Baujahr 1980
- Kernsanierung 2018
- massive Bauweise
- 10 cm Dämmung
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe

### Garten & Sonstiges

- ca. 2.530 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 900 m<sup>2</sup> Garten
- Bewässerungssystem (2010)
- Pool
- Poolhaus mit Sitzecke und WC
- Carport
- 9 kWp PV-Anlage
- Grube mit zwei Kammern (12 m<sup>3</sup>)

- Seitengebäude mit Werkstatt
- Sauna
- Brunnen
- fußläufige Entfernung zum Wasser

Objektnummer: 23165053 - 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. 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 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 Objekt befindet sich im Infrastrukturellen Zentrum von Brandenburg genauer gesagt in der Neustadt. Mit atemberaubenden Tempo entwickelt sich die Neustadt immer weiter und ist schon heute der Dreh- und Angelpunkt von Brandenburg. Der Stadtteil erstreckt sich von kleinen Beetzsee bis hin zum Breitlingsee und ist eine Anlaufstelle für Einwohner und Touristen. 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. 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: Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich in ca. 1.9 km Entfernung. Restaurant: Das nächste Restaurant befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Sonstiges: Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle befinden sich in ca. 15 Min. Entfernung.

Objektnummer: 23165053 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23165053 - 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)