Brandenburg an der Havel

Wellness-Oase in Seenähe – Einfamilienhaus mit Indoor-Pool und einzigartiger Architektur

??????? ????????: 25165047

???? ??????: 180.000 EUR • ?????????: ca. 76 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 303 m²

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ??? ?????

??????? ????????	25165047
?????????	ca. 76 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ??????, 1 x ??????? ????????

???? ??????	180.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????????????????? ????????
?????????????????? ?????	ca. 72 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	21.08.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	101.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?? ???????

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

??? ????? ????????

Dieses 1995 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine außergewöhnliche Architektur: Die Immobilie wurde aus Raumzellen (Fertigteile) errichtet und verbindet solide Qualität mit einer strukturierten und zugleich hellen Raumgestaltung. Auf rund 76 m² Wohnfläche und weiteren 72 m² Nutzfläche entfaltet sich ein kompaktes, aber äußerst funktionales Zuhause mit vielen besonderen Highlights.

Drei Zimmer im Erdgeschoss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder als Rückzugsort mit Homeoffice. Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und wurde vor kurzem renoviert. Die Küche lässt sich individuell gestalten. Das Wohnzimmer überzeugt mit viel Platz und einem Balkon, welcher zusätzliche Wohnqualität schafft. Ein echtes Highlight verbirgt sich im vollunterkellerten Haus: Der großzügige, lichtdurchflutete Wellnessbereich mit Indoor-Pool und bodentiefen Fenstern im Erker sorgt für Urlaubsatmosphäre im eigenen Zuhause. Ein separates WC im Wellnessbereich macht die Ausstattung perfekt.

Das Platzangebot wird durch eine Tiefgarage mit angrenzendem Heizungsraum und einer separate Garage ergänzt. Die Gas-Zentralheizung in Kombination mit dem Vollwärmeschutz und den isolierverglasten Fenster bieten eine solide energetische Grundlage (Energieeffizienzklasse D). Das Einfamilienhaus präsentiert sich insgesamt solide, ist jedoch etwas in die Jahre gekommen und renovierungsbedürftig. Zwei Punkte sollten dabei besonders beachtet werden: Zum einen gab es im Dachbereich eines Schlafzimmers einen Wasserschaden, der einer fachgerechten Instandsetzung bedarf. Zum anderen weist der Boden in der Küche deutliche Beschädigungen auf. Mit überschaubarem Renovierungsaufwand lässt sich die Immobilie jedoch in neuem Glanz erstrahlen und bietet damit die Chance, das Haus individuell zu gestalten.

Das ca. 303 m² große Grundstück in zweiter Reihe präsentiert sich pflegeleicht und charmant: Ein gepflasterter Weg mit Beleuchtung, eine blickdichte Hecke für Privatsphäre, ein Pavillon mit Outdoor-Kamin sowie ein praktischer Geräteschuppen runden das Angebot ab. Das Haus befindet sich in einer beliebten Wohngegend und nur wenige Gehminuten vom idyllischen Breitlingsee entfernt – ein Paradies für Freizeit, Erholung und Wassersport.

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

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

????????????? ??? ???????

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1995
- ca. 76 m² Wohnfläche
- ca. 72 m² Nutzfläche
- einzigartige Bauweise
- Raumzellen (Fertigteile)
- 3 Zimmer
- strukturierte Raumaufteilung
- helle Räume
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Balkon
- voll unterkellert
- heller Wellnessbereich mit Indoor-Pool im Keller
- separates WC im Wellnessbereich
- bodentiefe Fenster im Wellnessbereich
- Erker
- Tiefgarage mit angrenzendem Heizungsraum
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D
- Vollwärmeschutz
- separate Garage
- ca. 303 m² Grundstück
- zweite Reihe
- überschaubarer Garten
- gepflasterter Weg mit Beleuchtung
- blickdichte Hecke
- Pavillon mit Outdoor-Kamin
- Geräteschuppen
- beliebte Lage
- fußläufige Entfernung zum Breitlingsee

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

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

??? ??? ??? ?????????

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. Brandenburg ist 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 Herzen von Brandenburg an der Havel genauer gesagt unweit 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.

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.

Verkehr:
PKW:
ca. 40 Min. bis Potsdam
ca. 45 Min. bis Berlin
ca. 50 Min bis Magdeburg

Regionalbahn ab Brandenburg HBF:
ca. 20 Min. bis Potsdam HBF
ca. 45 Min. bis Berlin HBF
ca. 50 Min bis Magdeburg HBF

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 nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Bäcker & Restaurants:
In der Altstadt gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Bäckereien. Die naheliegendsten sind in wenigen Minuten bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem PKW erreichbar.

Sonstiges:
Das Städtische Klinikum Brandenburg und die Polizeidienststelle sind nicht weit entfernt.

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 101.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25165047 - 14770 Brandenburg an der Havel

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Cornelia Roloff

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com