Brandenburg an der Havel

Sehnsuchtsort Beetzsee: Charmanter Winkelbungalow im Schwedenhaus-Stil

Objektnummer: 26165011



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 626 m²

Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

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

Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick

Objektnummer	26165011
Wohnfläche	ca. 99 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.12.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Ein erster Eindruck

Mit seinem liebevollen Charme und der gemütlichen Ausstrahlung erinnert dieser Winkelbungalow an ein klassisches Schwedenhaus und bietet ein Zuhause für alle, die eine behagliche Wohnatmosphäre schätzen. Das ehemalige Ferienhauswurde im Jahr 2018 durch einen umfangreichen An- und Umbau vom ehemaligen Ferienhaus zu einem Wohnhaus umgestaltet und umfassend saniert. Die Kombination aus Holzfassade und dekorativen Fensterläden verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter und macht sie zu einem Ort, an dem man den Alltag hinter sich lassen kann.

Auf rund 99 m² Wohnfläche bietet der Bungalow eine funktionale Raumaufteilung mit kurzen Wegen. Nach dem Betreten gelangen Sie in die Diele, in der sich die kompakte, offene Einbauküche befindet. Sie ist praktisch gestaltet und auf das Wesentliche ausgerichtet. Ein angrenzender Hauswirtschaftsraum schafft zusätzlichen Stauraum. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin bildet den wohnlichen Lebensmittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Holzständerbauweise, der umfassende Wärmeschutz, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie die Gas-Brennwerttherme sorgen für ein angenehmes Wohnklima und erreichen die Energieeffizienzklasse C.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 626 m². Der Außenbereich überzeugt mit einem pflegeleichten Garten, der von einer dichten Hecke vollständig eingefasst wird und dadurch eine angenehme Privatsphäre bietet. Die überdachte Terrasse lädt dazu ein, den Blick ins Grüne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Ein gepflegter Vorgarten unterstreicht den freundlichen Gesamteindruck der Immobilie. Abgerundet wird das Angebot durch einen Geräteschuppen aus Holz, ein Doppelcarport sowie vier gepflasterte PKW-Stellplätze.

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die den Charme eines gemütlichen Landhauses zu schätzen wissen und Wert auf eine ruhige Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft legen. Eine Immobilie mit besonderem Charakter und einem gepflegten Erscheinungsbild.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Ausstattung und Details

- Winkelbungalow
- ehemaliges Ferienhaus
- 2018 An- und Umbau zum Wohnhaus
- umfangreiche Sanierung
- Schwedenhaus-Stil
- Holzfassade
- 3 Zimmer
- ca. 99 m² Wohnfläche
- Diele mit angrenzendem HWR
- offene Küche in der Diele
- moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- großes Wohn- und Esszimmer
- Kamin
- zwei Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- robustes Vinylparkett
- Fensterläden aus Holz
- Holzständerbauweise
- umfassender Wärmeschutz
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gas-Brennwerttherme
- Energieeffizienzklasse C
- überdachte Terrasse
- ca. 100 m² Gartenfläche
- pflegeleichter Garten
- komplett umgeben von einer Hecke als Sichtschutz
- Geräteschuppen aus Holz
- gepflegter Vorgarten
- Doppelcarport mit 2 PKW-Stellplätzen
- 4 gepflasterte PKW-Stellplätze
- ca. 626 m² Grundstück
- ruhiges Wohngebiet am Stadtrand
- familienfreundliche Nachbarschaft

Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Alles zum Standort

Brandenburg an der Havel zählt zu den ältesten Städten der Mark Brandenburg und verbindet mehr als 1.000 Jahre Geschichte mit einer außergewöhnlichen Wasser- und Naturlandschaft. Zahlreiche Havelarme, Seen und Inseln prägen das Stadtgebiet und bieten vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und Freizeitaktivitäten.

Die Immobilie befindet sich im nördlich gelegenen Wohngebiet Brielower Ausbau, unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Beetzsee. Die Lage ist von einer aufgelockerten Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von weitläufigen Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen geprägt. Dadurch entsteht ein angenehm ruhiges und naturnahes Wohnumfeld abseits des innerstädtischen Verkehrs.

Der nahe gelegene Beetzsee sowie die umliegende Landschaft bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren, Wassersport und weitere Freizeitaktivitäten. Auch die bekannte Regattastrecke am Beetzsee und verschiedene Naherholungsangebote sind mit dem Fahrrad oder dem Pkw gut erreichbar.

Über die Brielower Landstraße besteht eine direkte Verbindung in das Stadtgebiet von Brandenburg an der Havel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Stadtbereichen und sind überwiegend mit dem Pkw oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls im Umfeld des Freiheitsweges.

Der Hauptbahnhof Brandenburg an der Havel bietet regelmäßige Regionalverbindungen nach Potsdam, Berlin und Magdeburg. Über die Bundesstraßen B1 und B102 sowie die Autobahn A2 ist die Region zudem gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Wohnlage verbindet damit ein naturnahes und ruhiges Umfeld mit der Erreichbarkeit der Stadt Brandenburg an der Havel.

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

Regionalbahn ab Brandenburg HBF:
ca. 25 Min. bis Potsdam HBF
ca. 55 Min. bis Berlin HBF
ca. 55 Min bis Magdeburg HBF

Schulen in Brandenburg an der Havel:
über 60 Kindertagesstätten in Brandenburg an der Havel
12 Grundschulen in Brandenburg an der Havel
6 Oberschulen in Brandenburg an der Havel
3 Gymnasien in Brandenburg an der Havel
3 berufliche Schulen & Oberstufenzentren in Brandenburg an der Havel
2 Hochschulen in Brandenburg an der Havel (Medizinische und Technische Hochschule Brandenburg an der Havel)

Einkaufen:
Supermärkte, Bäckereien, Fachgeschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind innerhalb weniger Minuten mit dem PKW, dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar.

Bäcker & Restaurants:
Supermärkte, Bäckereien, Fachgeschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind innerhalb weniger Minuten mit dem PKW, dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar.

Sonstiges:
Das Städtische Klinikum Brandenburg, zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit dem Beetzsee und weitläufigen Rad- und Wanderwegen bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Objektnummer: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Sonstige Angaben

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: 26165011 - 14772 Brandenburg an der Havel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com