Brandenburg an der Havel

Saniertes Mehrfamilienhaus mit historischem Charakter - voll vermietete Kapitalanlage

Objektnummer: 26165012



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 332 m²

Objektnummer: 26165012 - 14776 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: 26165012 - 14776 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick

Objektnummer	26165012
Wohnfläche	ca. 275 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1850
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 21 m²
Vermietbare Fläche	ca. 275 m²

Objektnummer: 26165012 - 14776 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	93.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1850

Objektnummer: 26165012 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165012 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165012 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165012 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165012 - 14776 Brandenburg an der Havel

Ein erster Eindruck

In attraktiver Lage befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1850 mit einer ganz eigenen Geschichte. Eine umfassende Sanierung im Jahr 2015 verbindet den historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Ergänzt durch stetige Instandhaltung, Pflege und gezielte Einzelmaßnahmen. Die Immobilie präsentiert sich als werthaltiges Investment mit stabiler Ertragsbasis und Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude umfasst drei modern geschnittene Wohneinheiten verteilt auf ebenso vielen Etagen, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 275 m². Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 85 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit separaten Hauseingang, die 2021 umfangreich renoviert wurde und optional auch gewerblich genutzt werden kann. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Obergeschoss bietet auf ca. 89 m² eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche und Dielenboden. Die Dachgeschosswohnung ist mit rund 101 m² und 4 Zimmern ein echtes Raumwunder inklusive Klimaanlage und begehbarem Spitzboden. Die jeweiligen Badezimmer sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet und lassen keine Wünsche offen. Jede Einheit verfügt über eine eigene Gas-Brennwerttherme – ein klarer Vorteil in der Nebenkostensteuerung und Mieterautonomie.

Energetisch ist die Immobilie zukunftssicher aufgestellt: Vollwärmeschutz durch Dämmung von Fassade, Dach und Innenwänden, Kunststofffenster mit Isolier- und Wärmeschutzverglasung sowie Velux-Dachfenster mit Solarrollos tragen zur Energieeffizienzklasse C bei. Das ist im Kontext des Baujahres ein echtes Argument für nachhaltige Vermietbarkeit.

Das ca. 332 m² große Grundstück überzeugt mit einem gepflegten Innenhof, der den Bewohnern einen Rückzugsort mit Privatsphäre bietet. Der teilweise überdachte Innenhof und die angrenzende Grünfläche kann von den Mietern gemeinschaftlich genutzt werden. Ergänzt wird das Angebot durch eine ausbaufähige Remise – ein klarer Mehrwert für zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche. Zwei befestigte PKW-Stellplätze und gepflasterte Wege runden das Angebot ab.

Die Immobilie ist voll vermietet und generiert stabile Mieteinnahmen von aktuell 2.189 € pro Monat bzw. 26.272 € pro Jahr bei einer durchschnittlichen Miete von 7,96 €/m². Die Nachfrage in der Lage ist hoch – ein Objekt mit solider Rendite und Spielraum für strategische Weiterentwicklung.

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

Objektnummer: 26165012 - 14776 Brandenburg an der Havel

Ausstattung und Details

Immobilie:
- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1850
- vollständige Sanierung 2015
- Renovierung im Erdgeschoss 2021 (Hauseingangstür, Terrassentür & Fliesenboden)
- 3 Wohneinheiten
- Wohnfläche ca. 275 m²
- Wohnung EG ca. 85 m², 2-Zimmer
- Wohnung OG ca. 89 m², 3 Zimmer
- Wohnung DG ca. 101 m², 4-Zimmer
- jede Wohneinheit mit eigener Gas-Brennwerttherme
- Umnutzung zum Gewerbe im Erdgeschoss möglich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- stilvoller Dielenboden im Obergeschoss
- Dachgeschosswohnung mit Klimaanlage
- begehbarer Spitzboden im Dachgeschoss
- Vollwärmeschutz (Dämmung von Fassade, Dach und Innenwänden)
- Kunststofffenster mit Isolier- und Wärmeschutzverglasung
- Velux - Dachfenster mit Solarrollos
- Energieeffizienzklasse C
- ca. 332 m² Grundstück
- gepflegter Innenhof mit Privatsphäre
- überdachte Terrasse im Innenhof
- ausbaufähige Remise
- 2 PKW-Stellplätze
- beliebter Stadtteil

Vermietung:
- voll vermietet
- Wohnung EG 625,00 € NK / Monat
- Wohnung OG 611,00 € NK / Monat
- Wohnung DG 953,00 € NK / Monat
- Mieteinnahmen (IST) 2.189 €/M
- Mieteinnahmen (IST) 26.272 €/J
- Ø Miete 7,96 €/m²

Objektnummer: 26165012 - 14776 Brandenburg an der Havel

Alles zum Standort

Brandenburg an der Havel gehört zu den historisch bedeutendsten Städten Ostdeutschlands und gilt als eine der Wiegen der Mark Brandenburg. Die Stadt blickt auf über tausend Jahre Geschichte zurück und war bereits im frühen Mittelalter ein politisches und wirtschaftliches Zentrum. Geprägt wird das Stadtbild bis heute durch ihre Lage an der Havel, die sich in zahlreiche Arme verzweigt und eine einzigartige Wasserlandschaft mit Seen, Inseln und ausgedehnten Uferzonen schafft. Diese naturnahe Struktur sorgt nicht nur für hohe Lebensqualität, sondern bietet auch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Die Kombination aus historischer Altstadt, Backsteingotik und wassergeprägter Naturkulisse ist ein klarer Standortvorteil.

Der Ortsteil Klein Kreutz ist ein gewachsener, eher ländlich geprägter Bereich westlich der Neustadt. Historisch handelt es sich um ein ursprünglich eigenständiges Dorf mit landwirtschaftlicher Tradition, das heute als ruhige Wohnlage mit starkem Naturbezug überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und Wäldern sowie der unmittelbaren Nähe zur Havel, was den Standort besonders für Naturliebhaber attraktiv macht. Klein Kreutz bietet eine bewusst entschleunigte Lebensweise abseits des städtischen Trubels, ohne vollständig isoliert zu sein – ein klassischer Rückzugsort mit stabiler Nachfrage bei Käufern, die Ruhe und Freiraum priorisieren. Nicht umsonst einer der begehrtesten Wohnorte in Brandenburg an der Havel.

Infrastrukturell ist Brandenburg an der Havel solide aufgestellt und fungiert als regionales Mittelzentrum. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Fachgeschäfte sowie medizinische Versorgung sind im Stadtgebiet umfassend vorhanden und von Klein Kreutz aus in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien mit Anschluss an das Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof Brandenburg an der Havel, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Potsdam und Berlin bestehen. Über die Bundesstraßen B1 und B102 sowie die nahegelegene Autobahn A2 ist die Stadt gut erschlossen, was eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregion Berlin sicherstellt. Insgesamt ergibt sich ein ausgewogenes Verhältnis aus naturnahem Wohnen und funktionierender Infrastruktur – ein Standortprofil mit langer Geschichte und noch längerer Zukunft.

Verkehr & Infrastruktur:

PKW:

ca. 5 Min bis zur Innenstadt
ca. 15 Min bis zum Hauptbahnhof
ca. 35 Min. bis Potsdam
ca. 40 Min. bis Berlin

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

In Fußläufiger Entfernung befindet sich eine traditionelle Landbäckerei.

Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem PKW erreichbar.

Objektnummer: 26165012 - 14776 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: 26165012 - 14776 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