Brandenburg an der Havel

Effizient. Modern. Naturnah. – neuwertiges Reihenendhaus zwischen Wald und Wasser

Objektnummer: 26165019N



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118.88 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 218 m^2

Objektnummer: 26165019N - 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: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick

Objektnummer	26165019N
Wohnfläche	ca. 118.88 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis gültig bis	09.12.2031
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	57.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie



Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige, erst 2023 errichtete Reihenendhaus verbindet moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und hohe Energieeffizienz mit einem hellen Wohngefühl. Auf einem ca. 218 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 118,88 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Etagen.

Ein praktischer Windfang empfängt Bewohner und Gäste und schafft einen fließenden Übergang zwischen Vorgarten und Haus. Direkt daneben befindet sich das Gäste-WC. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Blick in den Garten. Von hier gelangt man auf die ca. 17,10 m² große, überdachte Südterrasse – ein geschützter Lieblingsplatz für entspannte Stunden. Eine elektrische Seitenmarkise bietet bei Bedarf zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz. Die separate, hochwertige Einbauküche grenzt unmittelbar an den Wohnbereich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Zimmer, flexibel nutzbar als Kinder-, Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Stauraum.

Das Dachgeschoss bildet einen privaten Rückzugsort mit geräumigem Schlafzimmer, angrenzendem Ankleidezimmer und separatem Abstellraum. Ein weiteres Badezimmer ist bereits vorbereitet, wird derzeit jedoch als Arbeitszimmer genutzt. Große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und eine schöne Aussicht.

Ein besonderer Wohnvorteil ist die ruhige Ausrichtung: Alle Schlafräume liegen auf der vom Straßenverkehr abgewandten Gartenseite. Aus dem Schlafzimmer im Dachgeschoss sowie aus Kinder- und Gästezimmer reicht der Blick über das angrenzende Wohngebiet bis hin zum Quenzsee. Dreifach verglaste Fenster sorgen zusätzlich für Ruhe und ein angenehm ruhiges Wohngefühl.

Auch die Ausstattung spiegelt den nahezu neuwertigen Zustand wider: Vinylparkett- und Fliesenböden, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden sowie ein Be- und Entlüftungssystem sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über ein gemeinschaftlich betriebenes Blockheizkraftwerk. Das bedeutet: Eine eigene Heizungsanlage sowie separate Gas- oder Ölrechnungen gibt es nicht. Betrieb, Wartung und notwendige Arbeiten an der Heiztechnik werden gemeinschaftlich organisiert. Die Heizkosten für das Haus lagen nach Angaben der Eigentümer im vergangenen Jahr bei nur rund 106 € pro Monat. Für schnelles Internet ist ebenfalls gesorgt: Ein Glasfaseranschluss bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und modernes digitales Wohnen.

Das Reihenendhaus ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft und verbindet

damit die Vorzüge eines eigenen Hauses mit den Annehmlichkeiten einer professionell organisierten Eigentümergemeinschaft. Eine Hausverwaltung kümmert sich um die Verwaltung und Instandhaltung, während über die Instandhaltungsrücklage für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen vorgesorgt wird. Das monatliche Hausgeld beträgt 378 € und beinhaltet unter anderem bereits die Heizkosten sowie den Eigenanteil an der Instandhaltungsrücklage.

Der gepflegte Garten, der ansprechend gestaltete Vorgarten und die vollständige Einfriedung schaffen Privatsphäre. Abschließbare Schränke bieten zusätzlichen Stauraum. Ein eigener Außenstellplatz sowie Gästestellplätze ergänzen das Angebot.

Auch die Lage überzeugt: Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 100 Meter entfernt. Mit dem Quenzsee und dem Gördensee liegen zugleich zwei attraktive Naherholungsgebiete in fußläufiger Entfernung. So treffen kurze Wege und gute Anbindung auf Wasser und Natur direkt vor der Haustür.

Ein weiterer Vorteil der jungen Immobilie: Für den Baukörper besteht noch bis 2028 Gewährleistung (Mängelhaftung). Das schafft zusätzliche Sicherheit für die kommenden Jahre.

Dieses nahezu neuwertige Reihenendhaus ist ideal für Menschen, die ohne umfangreiche Modernisierungen einziehen und modernes, ruhiges sowie energieeffizientes Wohnen genießen möchten. Einziehen, ankommen und wohlfühlen.

Hinweis zu Fördermöglichkeiten: Beim Kauf, Umbau oder der energetischen Sanierung einer Immobilie können unter bestimmten Voraussetzungen Förderprogramme, Zuschüsse oder zinsvergünstigte Darlehen in Anspruch genommen werden, beispielsweise über die KfW, die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), das BAFA sowie weitere regionale Förderstellen oder Banken. Da sich Programme und Förderbedingungen regelmäßig ändern und von individuellen Voraussetzungen abhängen, empfehlen wir eine frühzeitige Prüfung durch die jeweiligen Förderstellen, einen Energieberater oder die finanzierende Bank. Eine Gewähr für Verfügbarkeit, Förderfähigkeit oder Bewilligung wird nicht übernommen.

Objektnummer: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Ausstattung und Details

- Reihenendhaus als Sondereigentum
- In Wohnungseigentum aufgeteilt
- Baujahr 2023 (Fertigstellung)
- 5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 118,88 m²
- Grundstücksfläche ca. 218 m²
- helle Räume
- bodentiefe Fenster im Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Bodenbeläge aus hochwertigem Vinylparkett und Fliesen
- offener Wohn- und Essbereich
- separate Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Obergeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer im Dachgeschoss vorbereitet
- große Dachflächenfenster
- Be- und Entlüftungssystem
- elektrische Rollläden
- dreifachverglaste Fenster
- Energieeffizienzklasse B
- überdachte Terrasse ca. 17,10 m²
- elektrische Seitenmarkise als Sicht- und Sonnenschutz für die Terrasse
- gepflegter Garten
- schöner Vorgarten mit gepflastertem Weg
- komplett eingefriedet
- abschließbare Schränke im Vorgarten und Garten
- Vorgartenschrank mit Platz für Fahrräder
- Terrassenschrank
- Gartenschrank mit Hochbeet
- Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht
- Gästestellplätze
- Blockheizkraftwerk
- Glasfaseranschluss
- Gewährleistung (Mängelhaftung) für den Baukörper bis 2028
- ca. 100 m Entfernung zur Bushaltestelle
- Quenzsee und Gördensee fußläufig erreichbar
- monatliches Hausgeld 378 € inkl. Heizkosten

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: 26165019N - 14772 Brandenburg an der Havel

Alles zum Standort

Brandenburg an der Havel zählt zu den geschichtsträchtigsten Städten der Mark und verbindet historisches Flair mit einer außergewöhnlich wasserreichen Landschaft. Ein mittelalterlicher Stadtkern, der Dom und liebevoll sanierte Straßenzüge erzählen von einer jahrhundertealten Geschichte. Gleichzeitig prägen die Havel, zahlreiche Seen und ausgedehnte Waldgebiete das Lebensgefühl der Stadt – ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren, Wassersport und Erholung in der Natur.

Im westlichen Stadtgebiet befindet sich der Quenz und die Wohnsiedlung Heidekrug – reizvoll eingebettet zwischen Quenzsee und Gördensee. Hier wohnt man angenehm ruhig und naturnah, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Wälder, Seen und Wege beginnen beinahe vor der Haustür und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Wassersport besitzt in Brandenburg traditionell einen hohen Stellenwert; rund um den Quenzsee sind unter anderem Segel-, Kanu- und Wassersportvereine beheimatet. Auch darüber hinaus bietet die Stadt ein vielfältiges Vereins- und Sportleben für nahezu jede Altersgruppe.

Für Familien bietet Brandenburg an der Havel eine sehr gute Bildungs- und Versorgungsstruktur. Grundschulen, Oberschulen, Gymnasien, Oberstufenzentren sowie die Technische Hochschule stehen innerhalb der Stadt zur Verfügung. Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote ergänzen das familienfreundliche Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Drogerien, Ärzte und weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Auch der Quenz entwickelt sich weiter und erhält mit dem neuen Einkaufszentrum am Neuendorfer Sand zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

Trotz der naturnahen Lage bleiben die Wege kurz: Die Brandenburger Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar. Über die B1 und B102 besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz und zur A2 in Richtung Berlin, Potsdam und Magdeburg. Auch Pendler profitieren von der Bahnanbindung: Vom Hauptbahnhof Brandenburg verbindet der RE1 die Stadt direkt mit Potsdam und Berlin. Potsdam Hauptbahnhof ist in rund 25 Minuten, Berlin Hauptbahnhof in etwa 50 Minuten erreichbar. So verbindet das Wohngebiet Heidekrug das Wohnen zwischen Wald und Wasser mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und einer attraktiven Anbindung an die Metropolregion Berlin-Potsdam.

Objektnummer: 26165019N - 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: 26165019N - 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