Brandenburg an der Havel

Von Wasser umgeben - exklusives Architektenhaus in einzigartiger Insellage

Objektnummer: 26165048



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 4222 m^2

Objektnummer: 26165048 - 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: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick

Objektnummer	26165048
Wohnfläche	ca. 255 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	99.76 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie

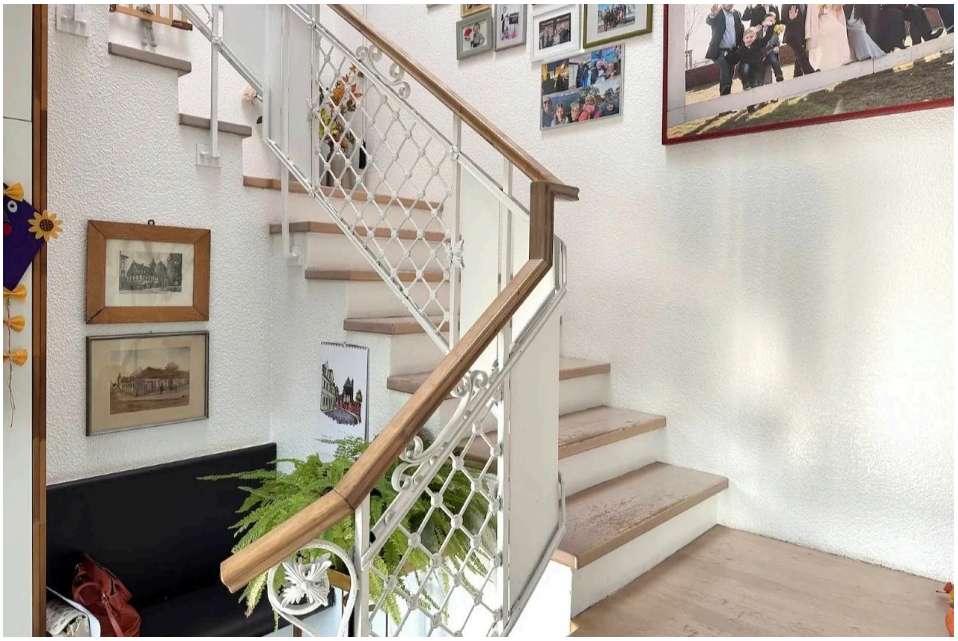




Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie

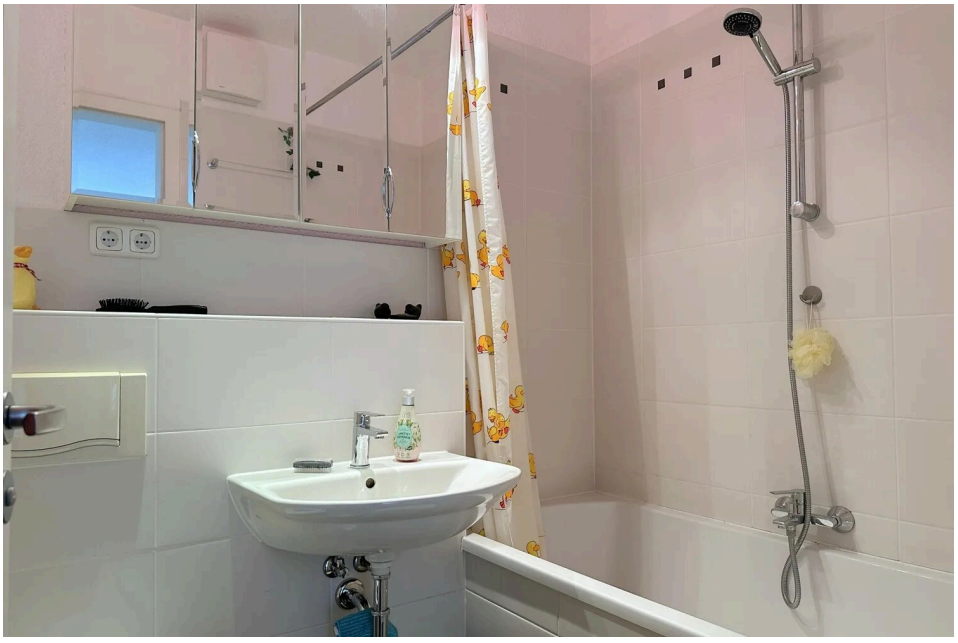




Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Ein erster Eindruck

Es gibt Grundstücke, die man besichtigt – und es gibt Orte, die man erlebt.

An der Spitze einer Insel, mitten in Brandenburg an der Havel, liegt dieses rund 4.222 m² große Grundstück, das von drei Seiten vom Wasser umgeben ist. Eine beeindruckende Uferlinie von über 200 Metern lässt das Wasser dabei nahezu allgegenwärtig werden und unterstreicht den außergewöhnlichen Charakter dieses Anwesens. Ein Rückzugsort, an dem Weite, Natur und Wasser zusammenkommen – und das nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt.

Hier bestimmt die Havel den Rhythmus des Tages. Am Morgen steigt die Sonne auf der einen Seite des Grundstücks über dem Wasser empor. Stunden später endet der Tag mit dem Sonnenuntergang über der Havel auf der anderen Grundstückseite. Sonnenaufgang und Sonnenuntergang über dem Wasser – vom eigenen Grundstück aus.

Rund 3.200 m² Gartenfläche verleihen dem Grundstück einen parkähnlichen Charakter. Großzügige Grünflächen und gepflasterte Wege führen durch den Garten und immer wieder ans Wasser. Ein Pavillon direkt am Ufer schafft einen besonderen Platz für lange Sommerabende.

Wenige Schritte weiter beginnt am eigenen Steg das Leben auf dem Wasser. Hier kann das eigene Boot direkt vor der Haustür liegen – auch größere Boote und Yachten finden Platz. Von hier eröffnet sich das weit verzweigte Bundeswasserstraßennetz – über Havel und Seenlandschaften bis nach Berlin, zur Müritz und Mecklenburgischen Seenplatte, zur Ostsee sowie über Elbe und Mittellandkanal weit darüber hinaus.

Oder man setzt an einem warmen Sommerabend einfach das SUP ins Wasser und paddelt hinaus Richtung Beetzsee, der untergehenden Sonne entgegen. Später führt der Weg über die Havel zurück zum eigenen Steg. Was andernorts nach Urlaub klingt, gehört hier zum Alltag.

Und mitten in diesem besonderen Grundstück steht ein Haus, das diesem Ort gerecht wird. Das 2005 errichtete Architektenhaus verbindet moderne Architektur mit beeindruckender Großzügigkeit. Rund 255 m² Wohnfläche, große Fensterflächen und helle Räume schaffen eine enge Verbindung zwischen Wohnen, Garten und Wasser.

Das Haus gliedert sich in zwei separate Wohneinheiten und ist bereits in Sonder- und Teileigentum aufgeteilt. Im Erdgeschoss befinden sich auf rund 122 m² eine 3-Zimmer-Wohnung sowie eine Einliegerwohnung. Eine offene Küche, das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein

zusätzliches WC mit Dusche prägen diese Ebene.

Das Obergeschoss bietet weitere rund 133 m² Wohnfläche. Das großzügige Wohnzimmer mit modernem Kamin eröffnet einen traumhaften Blick über das Grundstück und die Havel. Gleich zwei Dachterrassen mit Wasserblick und Markisen erweitern den Wohnbereich nach draußen. Eine moderne Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC sowie eine Sauna komplettieren diese Ebene.

Auch technisch ist die Immobilie auf die Zukunft ausgerichtet. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe aus 2026, Fußbodenheizung im Obergeschoss sowie eine Photovoltaikanlage mit Energiespeicher aus 2024 bilden die Grundlage für eine moderne und energieeffiziente Versorgung des Hauses. Die Kombination aus eigener Stromerzeugung, Speichertechnik und moderner Heiztechnik trägt dazu bei die laufenden Energiekosten zu reduzieren. Elektrische Jalousien und isolierverglaste Kunststofffenster ergänzen den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Auch für die Mobilität ist vorgesorgt: Eine großzügige Garage bietet Platz für bis zu vier PKW oder reichlich Abstellfläche, während die vorhandene Wallbox das komfortable Laden eines Elektrofahrzeugs direkt zu Hause ermöglicht.

Ein Zuhause, das es so kein zweites Mal gibt: auf einer Insel, umgeben von Wasser und mit der Freiheit, jeden Tag dort zu leben, wo andere ihre schönsten Stunden verbringen.

Hinweis: Diese außergewöhnliche Immobilie wird im Angebotsverfahren verkauft. Der ausgewiesene Preis dient als Mindestpreis für die Abgabe individueller Kaufangebote. Für weitere Informationen zum Ablauf des Angebotsverfahrens sowie den Rahmenbedingungen kontaktieren Sie uns gerne persönlich.

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: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Ausstattung und Details

Allgemein:
- Architektenhaus
- moderner Baustil
- Baujahr 2005
- ca. 255 m² Wohnfläche
- 2 getrennte Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss
- in Sonder- und Teileigentum aufgeteilt
- insgesamt 5 Zimmer

Erdgeschoss:
- ca. 122,34 m² Wohnfläche
- 3-Zimmer Wohnung + Einliegerwohnung
- offener Küche mit vielen Fenstern
- Badezimmer mit Badewanne
- WC mit Dusche
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Terrasse mit Wasserblick

Obergeschoss:
- ca. 132,92 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- helle Räume
- Eingang im EG
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Sauna
- moderne Einbauküche
- 2 Dachterrassen mit Wasserblick und Markisen
- großes Wohnzimmer mit traumhafter Aussicht
- moderner Kamin

Technik:
- Luft- / Wasser-Wärmepumpe (2026)
- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- elektrische Jalousien
- PV-Anlage inkl. Energiespeicher (2024)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Grundstück & Sonstiges:
- ca. 4.222 m² Grundstück
- ca. 3.200 m² Gartenfläche
- traumhaftes Wassergrundstück
- Eckgrundstück
- über 200m Uferlinie

- Inselcharakter
- Steganlage
- Pavillon am Wasser
- parkähnlicher Garten
- gepflasterte Wege
- 3x Garage mit 3 PKW-Stellplätzen
- Wallbox
- fußläufige Entfernung zur Innenstadt
- exklusive Wohngegend
- ANGEBOTSVERFAHREN
- PROVISIONSFREI

Objektnummer: 26165048 - 14776 Brandenburg an der Havel

Alles zum Standort

Eine Stadt, geprägt vom Wasser: Brandenburg an der Havel ist eine Stadt, deren Geschichte und Lebensgefühl untrennbar mit dem Wasser verbunden sind. Die Havel durchzieht das Stadtgebiet mit zahlreichen Armen, verbindet Seen und Inseln und schafft eine außergewöhnliche Verbindung aus historischer Stadt und ursprünglicher Natur. Insgesamt 9 Seen bilden gemeinsam mit der Havel eine weitläufige Wasserlandschaft. Grüne Ufer, kleine Inseln, vorbeiziehende Boote und weite Wasserflächen prägen das Bild. Seit Jahrhunderten war die Havel Lebensader für Handel und Schifffahrt – heute steht sie zugleich für eine besondere Wohn-, Freizeit- und Lebensqualität.

Die Krakauer Vorstadt gehört zu den wasserreichsten Wohngebieten in Brandenburg an der Havel. Schon Ende des 19. Jahrhunderts bestimmten der Beetzsee, die Oberhavel und zahlreiche Havelarme das Landschaftsbild. Mit dem wachsenden Schiffsverkehr entstand hier zwischen 1881 und 1883 die Vorstadtschleuse; Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die Anlage um eine große Schleppzugschleuse erweitert. Auch die historische "Stimmingsarche", ursprünglich eine Wehranlage zur Regulierung des Havelwassers, prägte diesen Ort. Der von Wasser umgebene Bereich wurde bereits auf historischen Stadtplänen als Insel wahrgenommen.

Trotz der unmittelbaren Nähe zur Natur bietet Brandenburg an der Havel eine ausgeprägte Infrastruktur. Die historische Innenstadt mit Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Entfernung. Der Hauptbahnhof verbindet die Stadt unter anderem mit Potsdam, Berlin und Magdeburg. Auch die überregionale Straßenanbindung ist über die Bundesstraßen B1 und B102 sowie Autobahn A2 hervorragend. Potsdam ist mit dem PKW in rund 45–50 Minuten, Berlin in etwa 60–70 Minuten und Magdeburg in rund 60 Minuten erreichbar. Vom Brandenburger Hauptbahnhof bestehen zudem direkte Regionalzugverbindungen: Nach Potsdam beträgt die reine Zugfahrt ca. 24 Minuten, nach Berlin rund 40–50 Minuten und nach Magdeburg ca. 50 Minuten. So treffen hier Ruhe, Natur und Wasser auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens.

Genau in diesem außergewöhnlichen Umfeld befindet sich die Immobilie: umgeben vom Wasser, unmittelbar an der Schleusenanlage und nur wenige Minuten von der historischen Innenstadt entfernt. Vorbeiziehende Boote und die allgegenwärtige Havel verleihen der Lage einen einzigartigen Charakter – eine seltene Insellage mitten in der Stadt.

Objektnummer: 26165048 - 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: 26165048 - 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