Brandenburg an der Havel

Ein Zuhause mit Geschichte - charmantes Reihenhaus mit Wintergarten und eigenem Grundstück

Objektnummer: 26165050



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 193 m^2

Objektnummer: 26165050 - 14770 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: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick

Objektnummer	26165050
Wohnfläche	ca. 85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	180.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	123 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Die Immobilie





Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenhaus erzählt ein Stück Brandenburger Wohn- und Stadtgeschichte. Die Entstehung der Siedlung geht auf den Arbeiterwohnungsbau der 1950er-Jahre zurück. Ein historischer Beitrag aus dem Jahr 1954 dokumentiert, dass seinerzeit neuer Wohnraum für Beschäftigte geschaffen werden sollte und dabei auch die künftigen Bewohner selbst in die Umsetzung eingebunden wurden. Die Siedlung wurde bewusst mit überschaubaren Wohnhäusern und eigenen Gartenflächen konzipiert – ein Grundgedanke, der bis heute spürbar geblieben ist: ein eigenes Haus, ein Stück Grün und eine nachbarschaftlich geprägte Wohnlage.

Das um 1955 errichtete Reihenhaus steht auf einem ca. 193 m² großen Grundstück und bietet rund 85 m² Wohnfläche, ergänzt durch etwa 24 m² Nutzfläche im Heizungsraum und Keller. Mit insgesamt vier Zimmern eignet sich das Haus insbesondere für Paare und kleine Familien, die den Charme eines gewachsenen Wohnumfeldes schätzen und gleichzeitig Freude daran haben, ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der gepflegte Vorgarten führt in die Diele mit Treppenaufgang, die Treppe wurde 2021 saniert. Herzstück des Erdgeschosses ist das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten. Der Wintergarten bietet einen schönen Blick in den eigenen Garten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche und einen kleinen Esstisch.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbarer Raum. Das 2022 modernisierte Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und bietet zugleich Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss. Dieses wird durch zwei Dachfenster mit elektrischen Rollläden belichtet und bietet Platz für ein geräumiges Gästezimmer sowie einen kleinen Heizungsraum.

In den 1990er-Jahren wurde das Haus umfangreich saniert, zwischen 2018 und 2022 folgten weitere punktuelle Modernisierungen. Zur Ausstattung zählen eine Gas-Brennwerttherme aus 2018, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend manuellen Rollläden, eine PV-Anlage mit 1.300 Wp aus 2023 sowie eine einbruchsichere Haustür aus 2026. Kabel- und DSL-Anschluss sind ebenfalls vorhanden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen separaten Kellereingang vom Garten. im Keller sind zwei Abstellräume und eine Waschküche zu finden. Der komplett eingefriedete Garten ist gepflegt und gleichzeitig pflegeleicht angelegt; ein

Geräteschuppen schafft zusätzlichen Stauraum. Über eine private, gemeinschaftlich genutzte Zufahrtsstraße ist der Garten bequem erreichbar. Sie schafft zudem die Möglichkeit, künftig einen Pkw-Stellplatz oder ein Carport auf dem Grundstück zu realisieren.

Die Immobilie wurde über die Jahre gepflegt und punktuell modernisiert. Gleichzeitig bietet sie neuen Eigentümern die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Gute Infrastruktur, eine familienfreundliche Nachbarschaft und der eigene Garten runden dieses Zuhause mit Geschichte und Potenzial ab.

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.

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: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Ausstattung und Details

- Reihenhaus
- Baujahr ca. 1955
- umfangreiche Sanierung in den 90er Jahren
- punktuelle Modernisierung zwischen 2018 und 2022
- ca. 85 m² Wohnfläche
- ca. 24 m² Nutzfläche
- 4 Zimmer
- gepflegter Vorgarten
- Diele mit Treppe zum Obergeschoss
- Treppe 2021 saniert
- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- lichtdurchfluteter Wintergarten mit Blick in den Garten
- großzügiges Schlafzimmer im Obergeschoss
- praktisches Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer im Obergeschoss
- modernisiertes Badezimmer (2022)
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Zugang zum Dachgeschoss
- ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Dachfenstern
- kleiner Heizungsraum im Dachgeschoss
- Gas-Brennwerttherme 2018
- PV-Anlage 1.300 Wp (2023)
- manuelle Rollläden
- Dachfenster mit elektrischen Rollläden
- einbruchsichere Haustür (2026)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kabelanschluss (RFT) und DSL-Anschluss
- voll unterkellert
- separater Kellereingang
- ca. 193 m² Grundstück
- gepflegter und pflegeleichter Garten
- komplett eingefriedet
- Geräteschuppen
- private Zufahrtsstraße zum Grundstück (Gemeinschaftseigentum)
- gute Infrastruktur
- familienfreundliche Nachbarschaft

Objektnummer: 26165050 - 14770 Brandenburg an der Havel

Alles zum Standort

Brandenburg an der Havel gehört zu den ältesten Städten Deutschlands und verbindet auf besondere Weise eine mehr als tausendjährige Geschichte mit einer reizvollen Fluss- und Seenlandschaft. Die historische Innenstadt mit ihren bedeutenden Kirchen, dem Dom, restaurierten Backsteinbauten und kleinen Gassen zeugt bis heute von der bewegten Vergangenheit der einstigen Wiege der Mark Brandenburg. Gleichzeitig ist das Leben in der Stadt untrennbar mit dem Wasser verbunden: Die Havel sowie zahlreiche Seen, Kanäle und Inseln durchziehen das Stadtgebiet und verleihen Brandenburg an der Havel seinen unverwechselbaren Charakter.

Die weitläufige Wasser- und Naturlandschaft bietet hervorragende Möglichkeiten für Wassersport, Radtouren, Spaziergänge und vielfältige Freizeitaktivitäten. So entsteht eine hohe Lebensqualität, bei der sich die Vorzüge einer gewachsenen Stadt mit den Erholungsmöglichkeiten der umliegenden Natur hervorragend ergänzen.

Die Quenzsiedlung zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnlage aus. Gepflegte Wohnhäuser, großzügige Gärten und die Nähe zur Natur prägen das Umfeld. Besonders der nahegelegene Quenzsee sowie ausgedehnte Wald- und Naherholungsflächen sorgen für einen hohen Freizeitwert. Spaziergänge am Wasser, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten lassen sich hier unmittelbar in den Alltag integrieren. Damit eignet sich die Lage insbesondere für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

Trotz der naturnahen Umgebung verfügt die Quenzsiedlung über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Auch die Brandenburger Innenstadt ist sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Über die Bundesstraßen und die nahegelegene Autobahn A2 ist Brandenburg an der Havel zudem hervorragend an die umliegenden Städte und Metropolregionen angebunden. Potsdam, Berlin und Magdeburg sind sowohl mit dem PKW als auch mit der Regionalbahn gut erreichbar. Die Lage verbindet damit naturnahes Wohnen mit einer komfortablen Anbindung an wichtige Wirtschafts-, Arbeits- und Kulturstandorte der Region.

Verkehrsanbindung:
Mit dem PKW erreichen Sie Potsdam in ca. 45 Minuten, die Berliner Stadtgrenze in ca. 45 Minuten und Magdeburg in ca. 50 Minuten. Vom Brandenburger Hauptbahnhof

bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Potsdam, Berlin und Magdeburg. Die Fahrzeit beträgt nach Potsdam Hauptbahnhof ca. 25 Minuten, nach Berlin Hauptbahnhof ca. 45 Minuten und nach Magdeburg Hauptbahnhof ca. 50 Minuten.
Bildung und Betreuung:
Brandenburg an der Havel verfügt über ein umfangreiches Bildungs- und Betreuungsangebot mit zahlreichen Kindertagesstätten und Betreuungsmöglichkeiten sowie 12 Grundschulen, 6 Oberschulen, 3 Gymnasien und 3 beruflichen Schulen bzw. Oberstufenzentren. Mit der Technischen Hochschule Brandenburg und der Medizinischen Hochschule Brandenburg befinden sich zudem zwei Hochschulen in der Stadt.
Einkaufen und Gastronomie:
Supermärkte, Fachgeschäfte, Bäckereien, Restaurants, Cafés und zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtgebiet und sind von der Immobilie aus mit dem Fahrrad, dem öffentlichen Nahverkehr oder dem PKW gut erreichbar.
Medizinische Versorgung und Infrastruktur:
Brandenburg an der Havel verfügt über eine umfassende medizinische Versorgung mit Klinikum, Arztpraxen, Apotheken und weiteren Gesundheitseinrichtungen. Behörden, Polizei sowie zahlreiche Sport-, Freizeit- und Kulturangebote ergänzen die Infrastruktur.

Objektnummer: 26165050 - 14770 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: 26165050 - 14770 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