Brandenburg an der Havel

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen - modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26165052

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1932 m^2

Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

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

Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

Auf einen Blick

Objektnummer	26165052
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

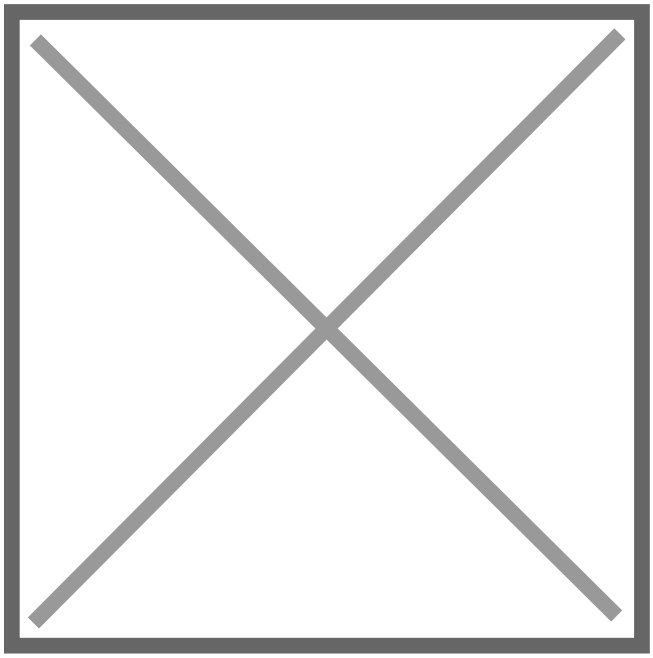
Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

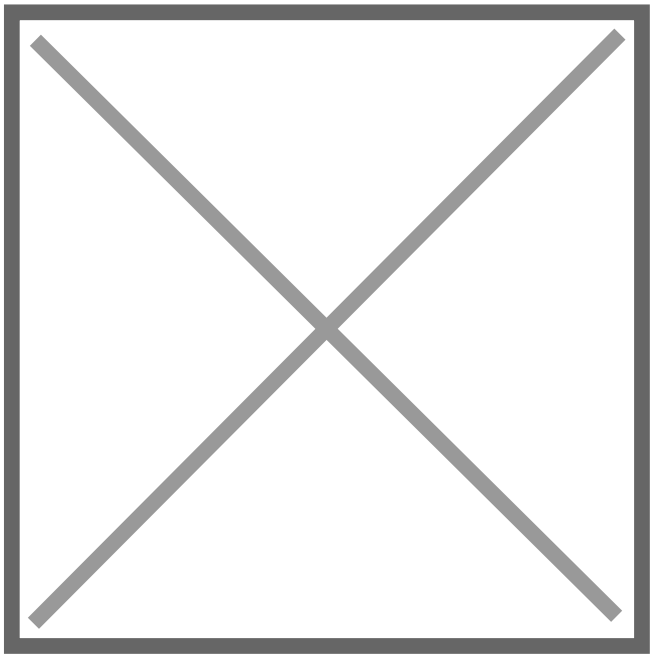
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	54.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.11.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

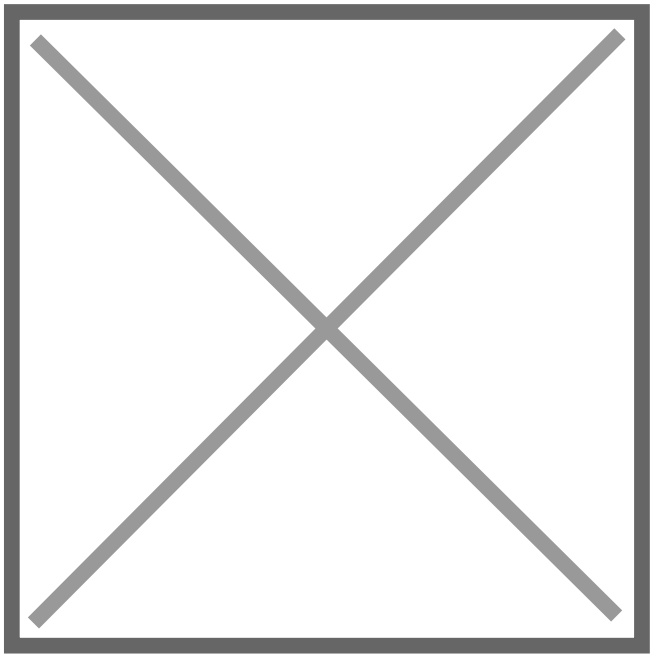
Die Immobilie

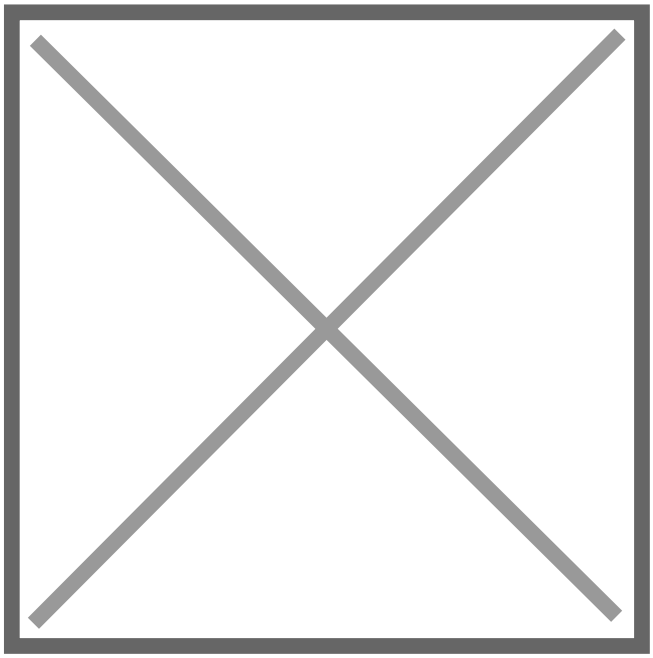




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

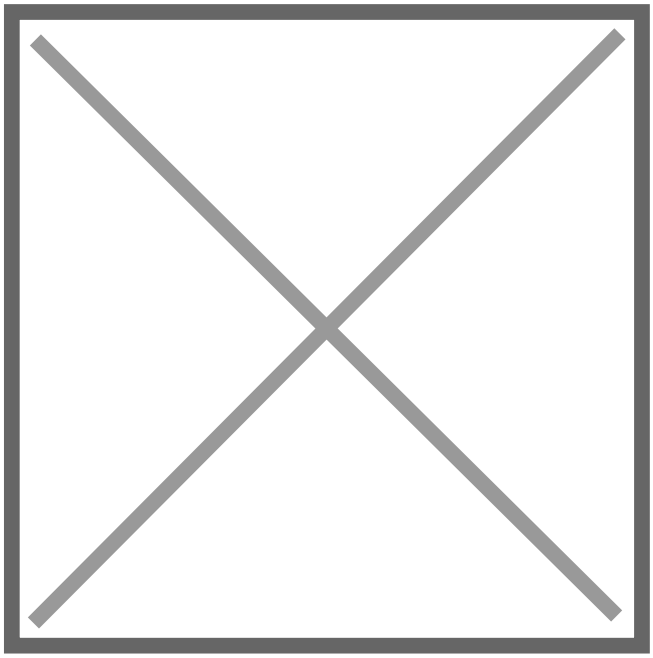
Die Immobilie

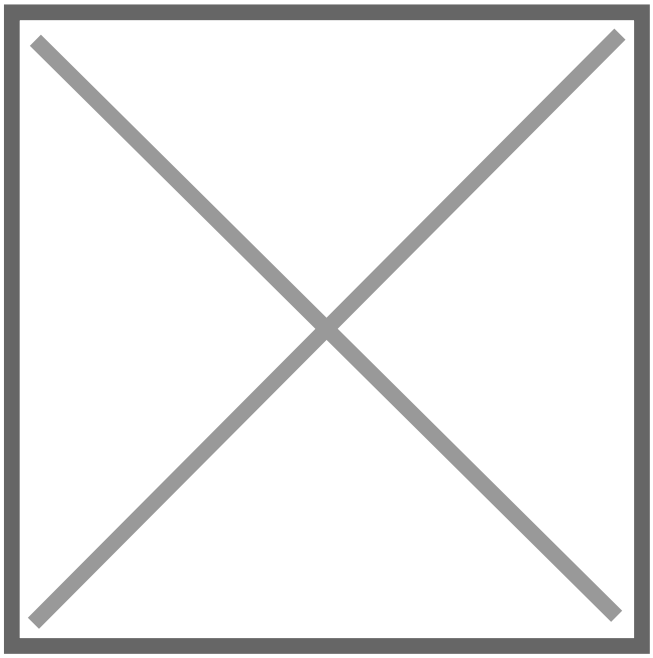




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

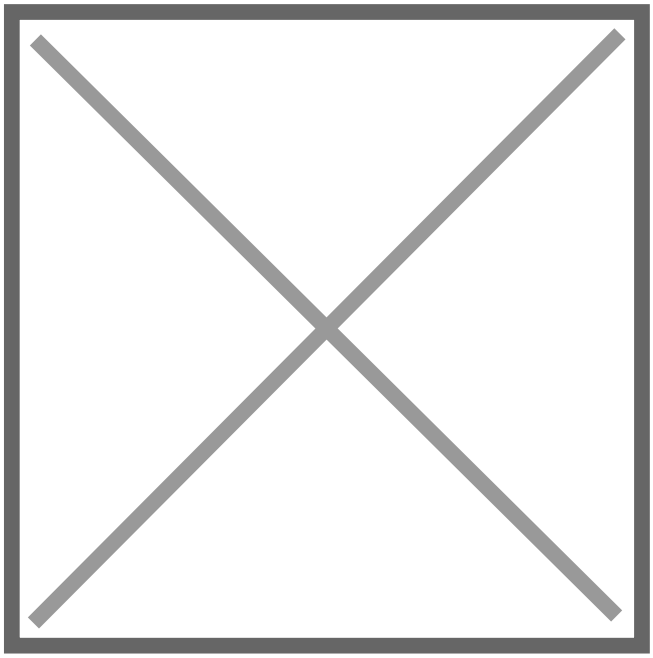
Die Immobilie

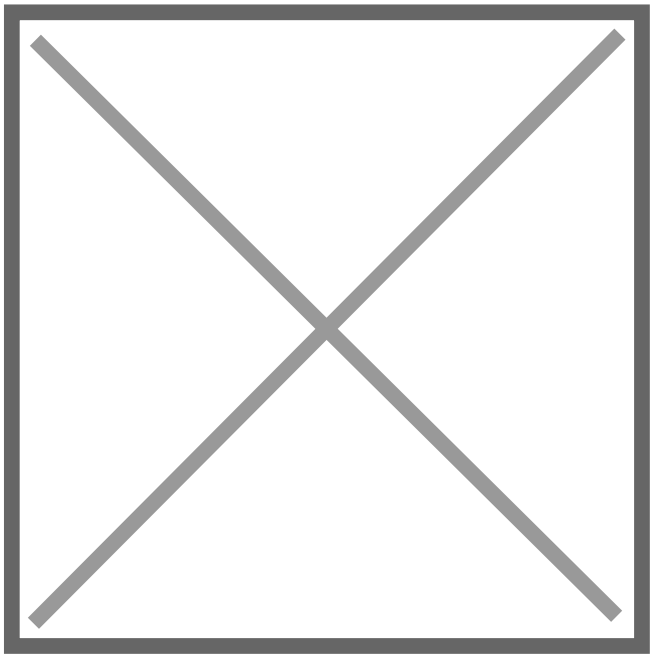




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

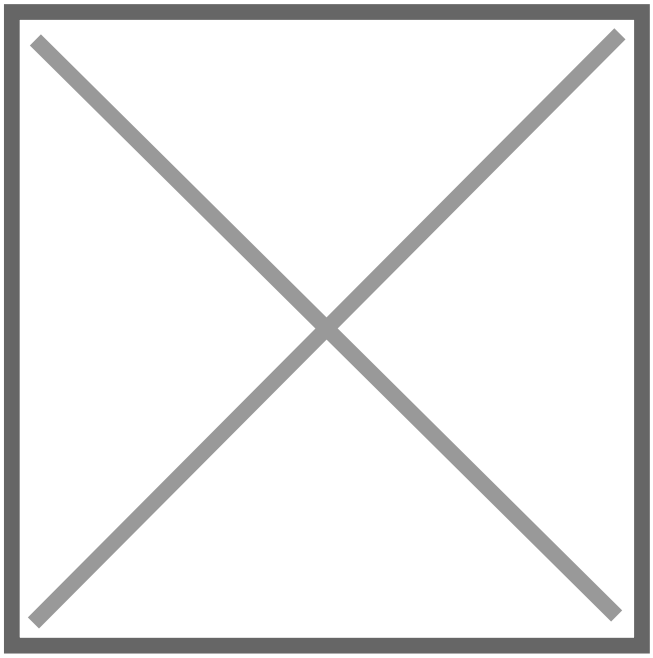
Die Immobilie

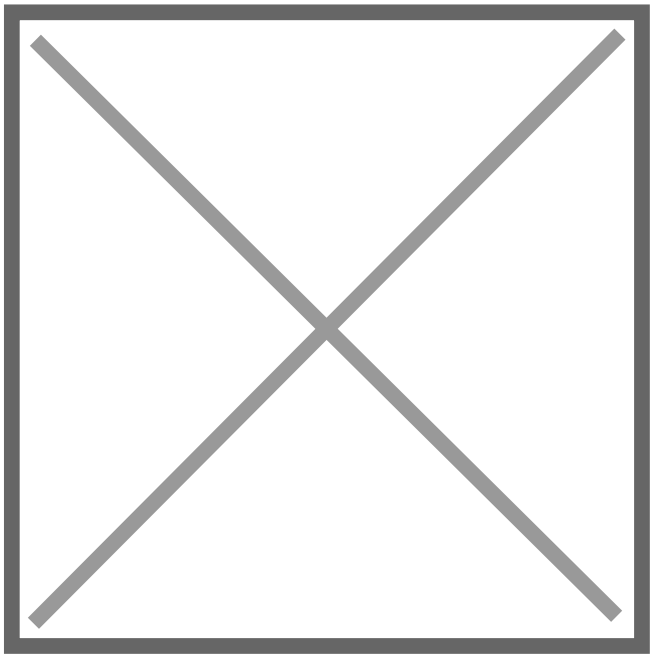




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

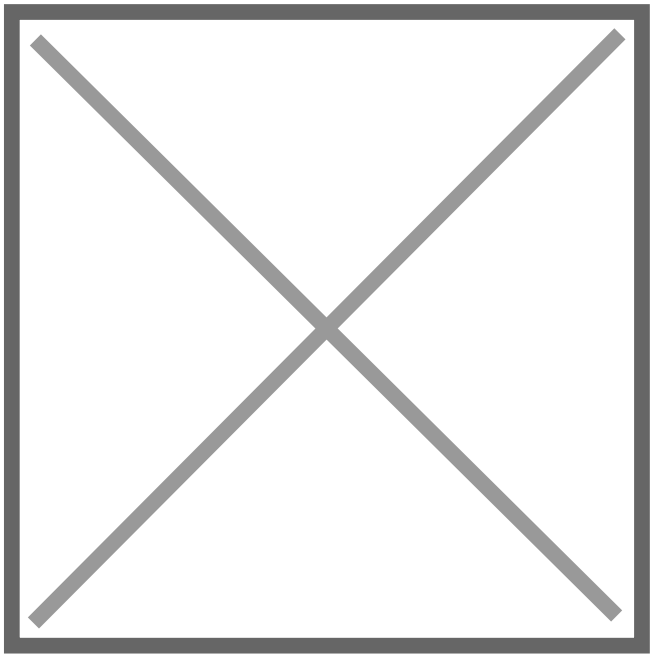
Die Immobilie

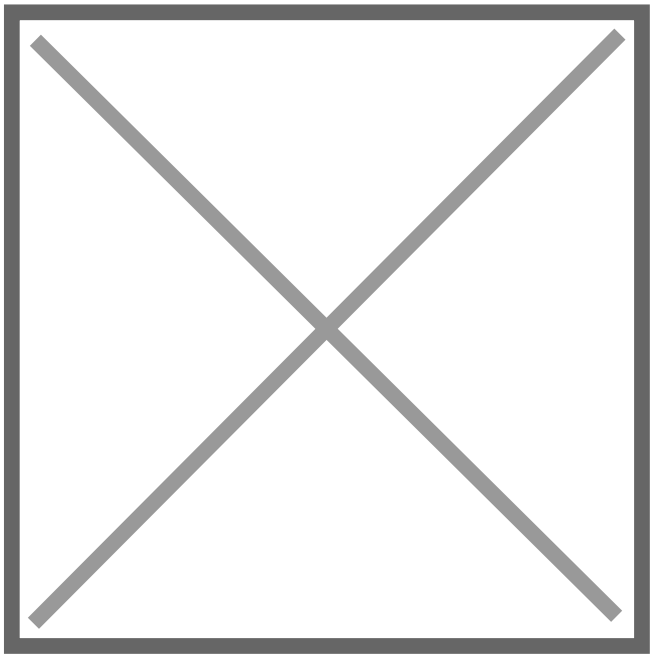




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

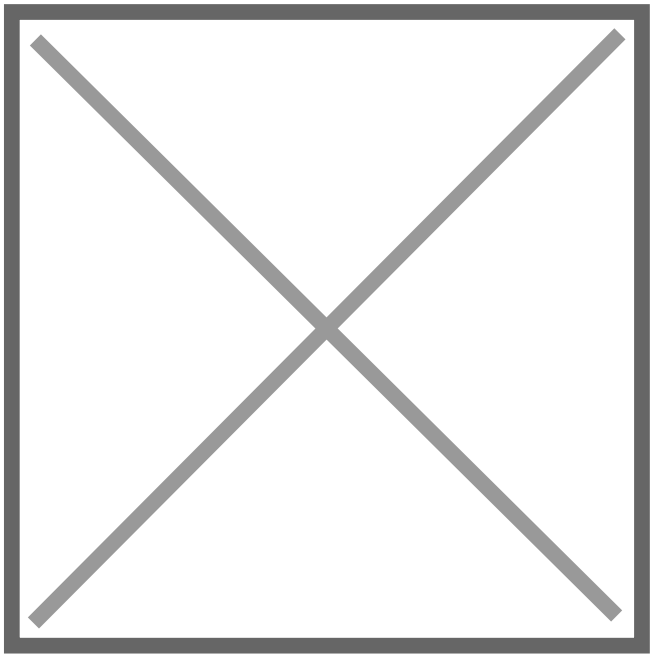
Die Immobilie

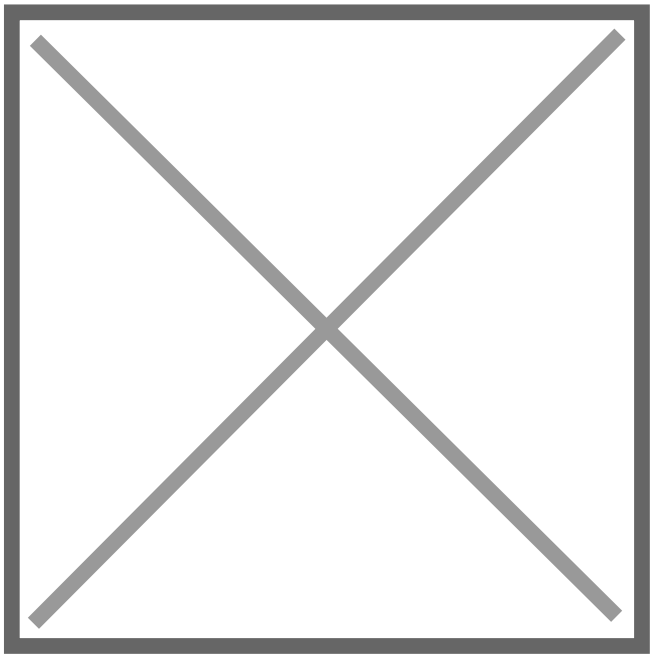




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

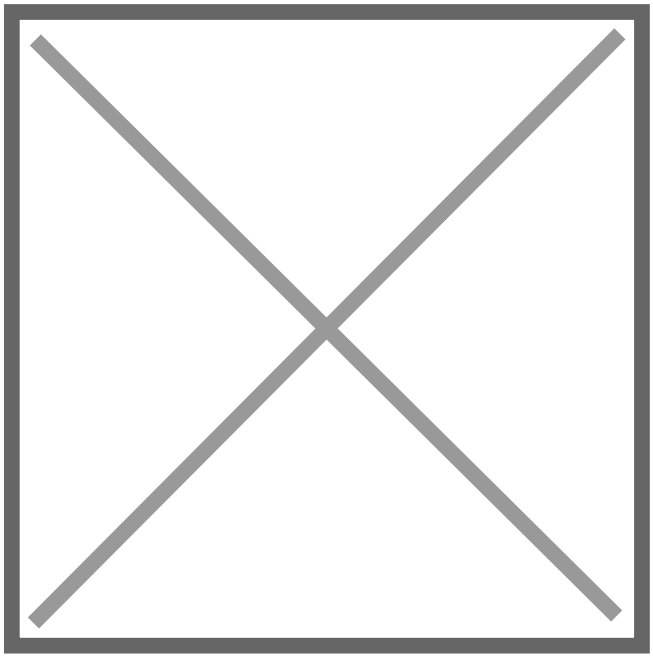
Die Immobilie

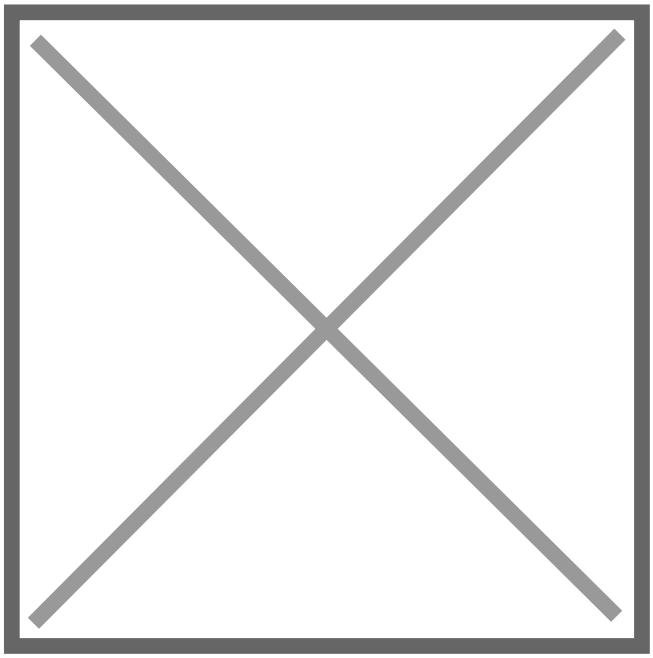




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

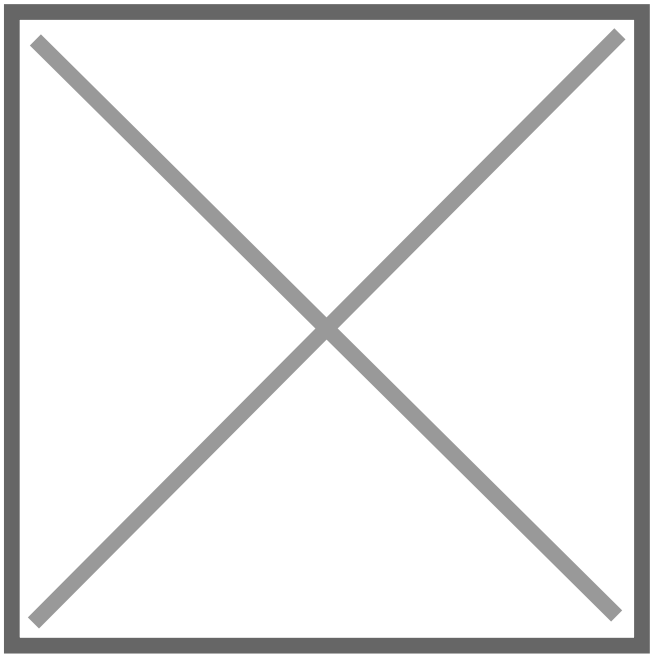
Die Immobilie

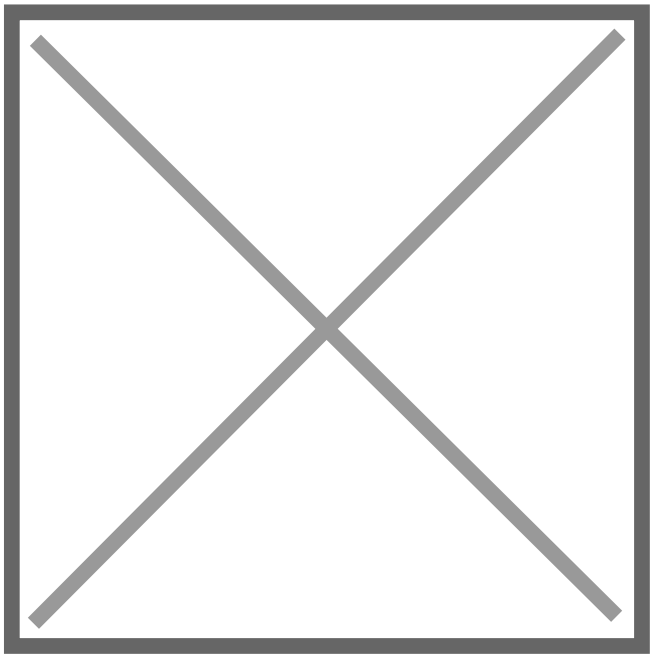




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

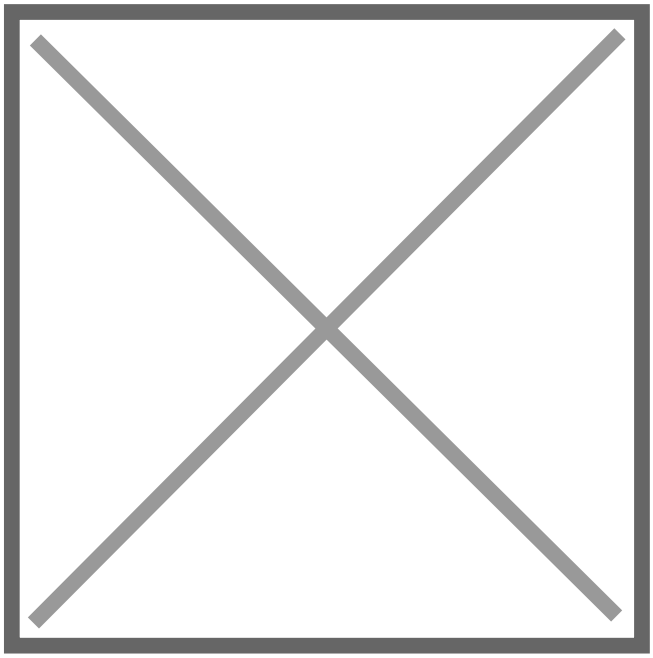
Die Immobilie

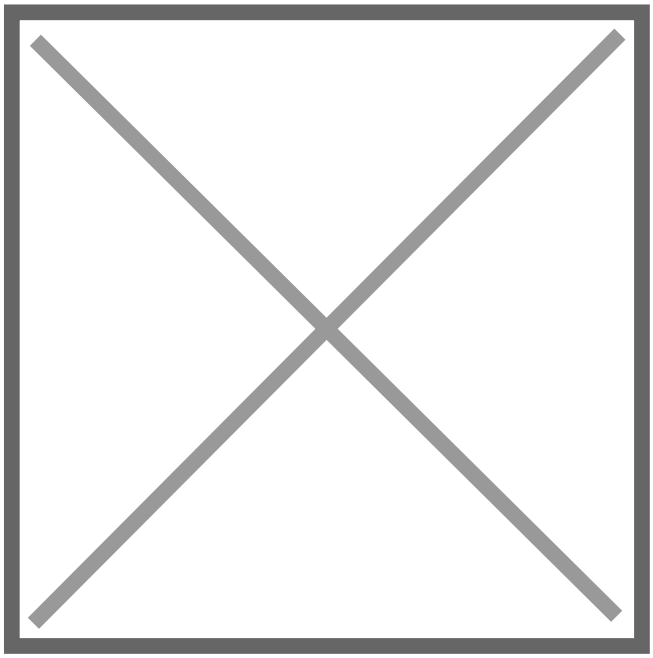




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

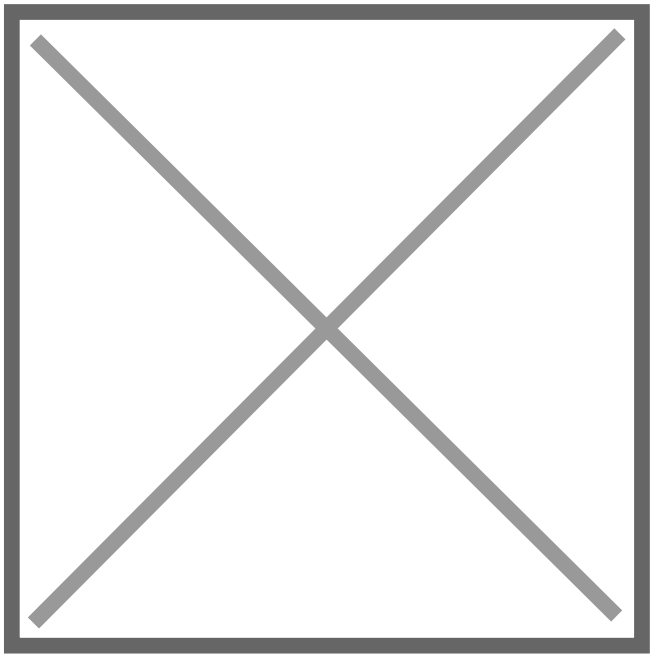
Die Immobilie

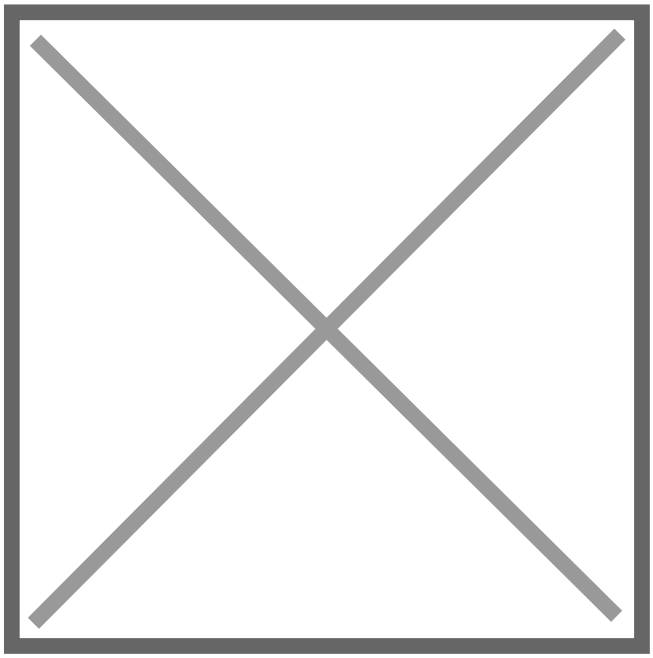




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

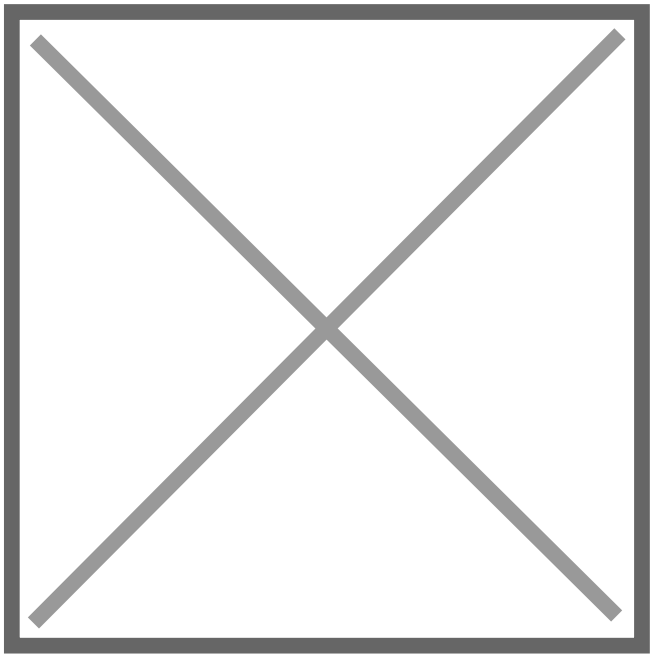
Die Immobilie

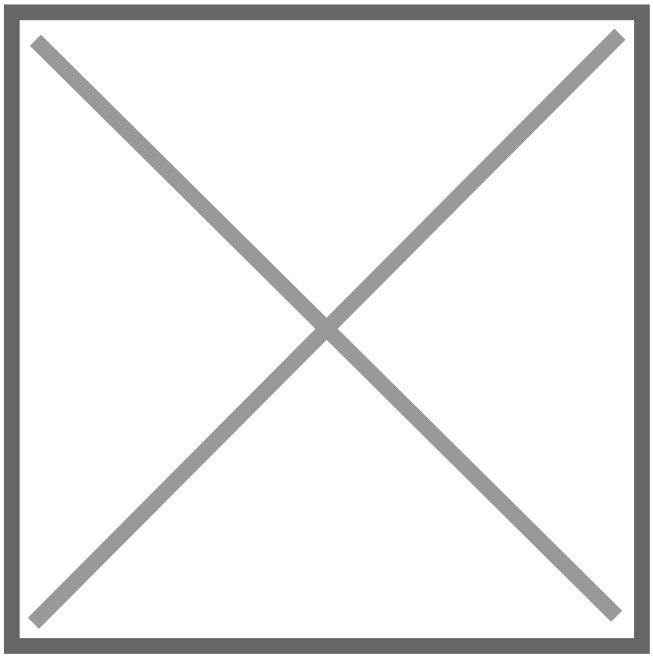




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

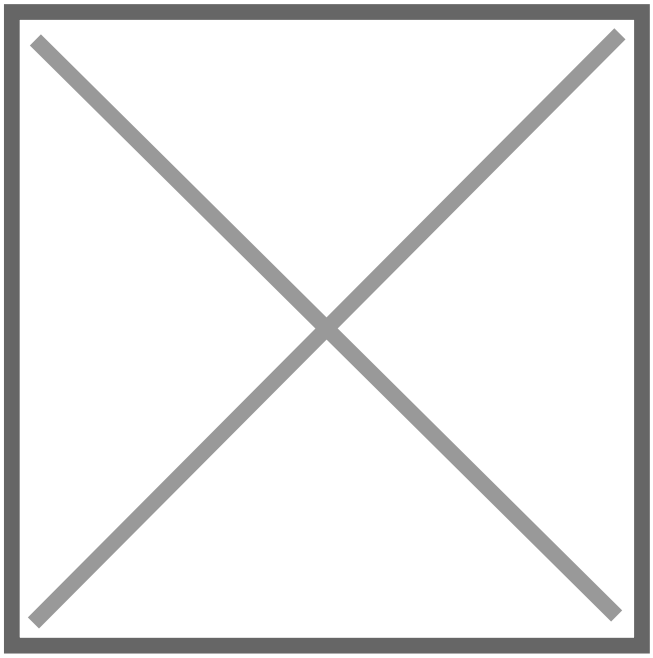
Die Immobilie

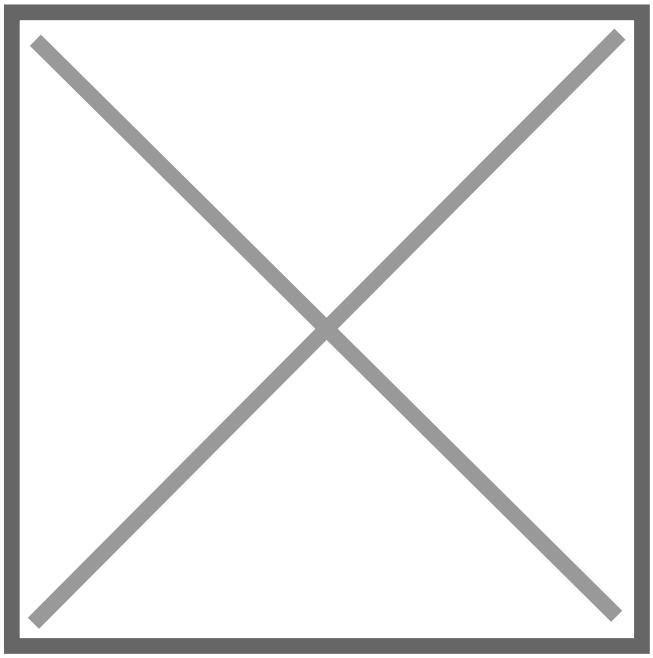




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

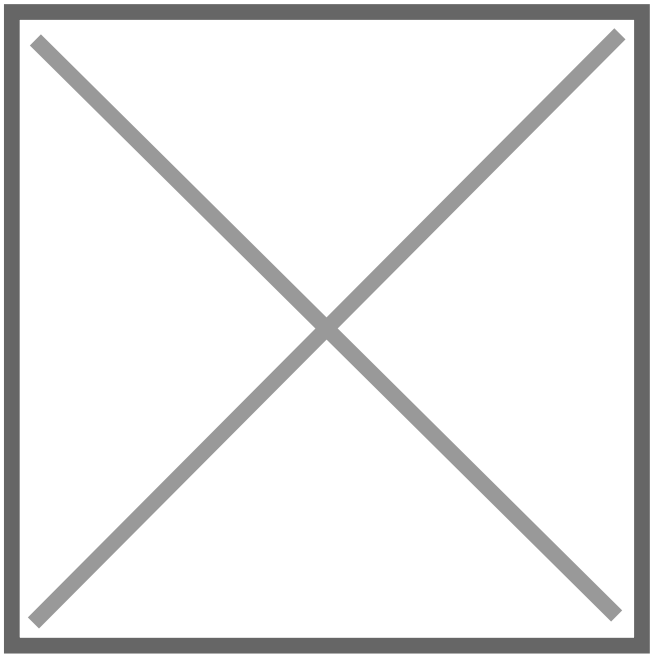
Die Immobilie

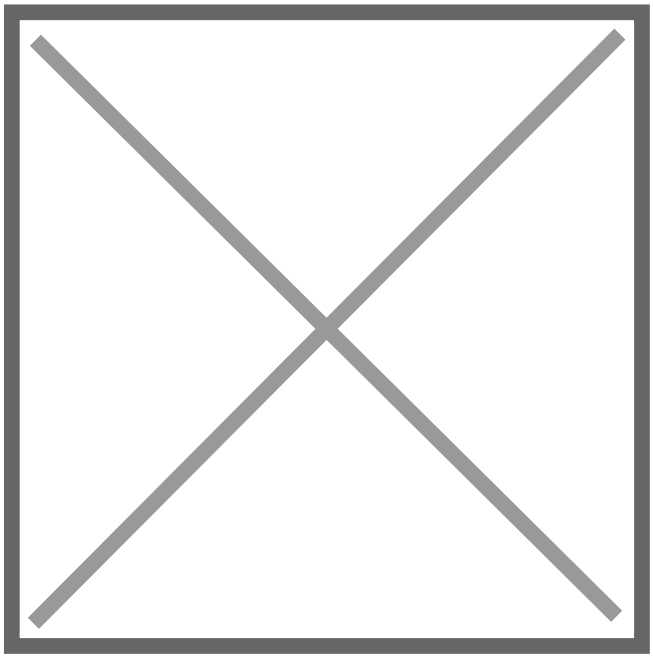




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

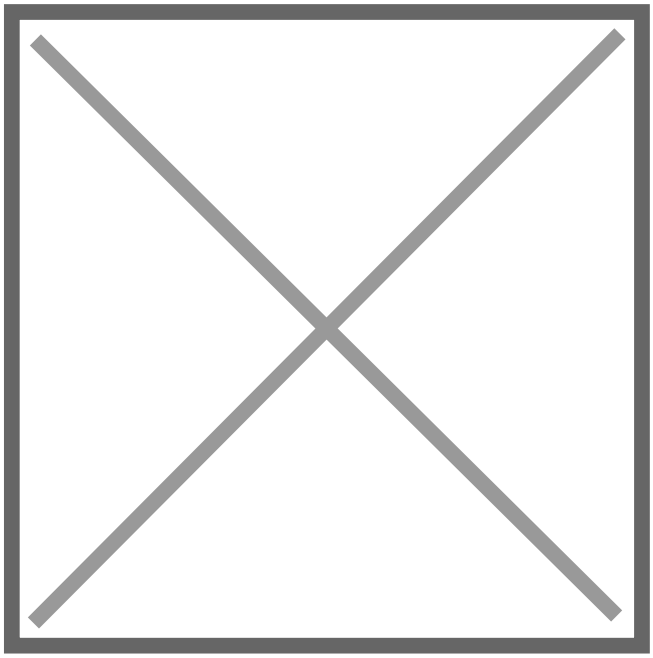
Die Immobilie

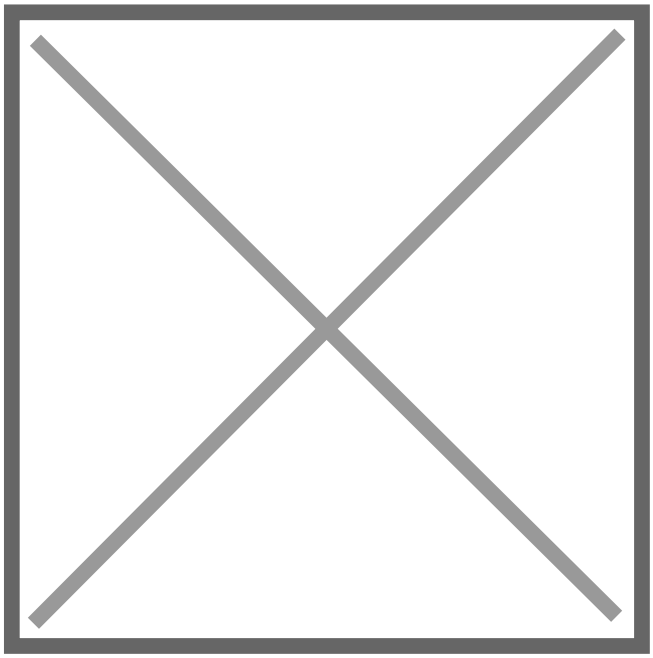




Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

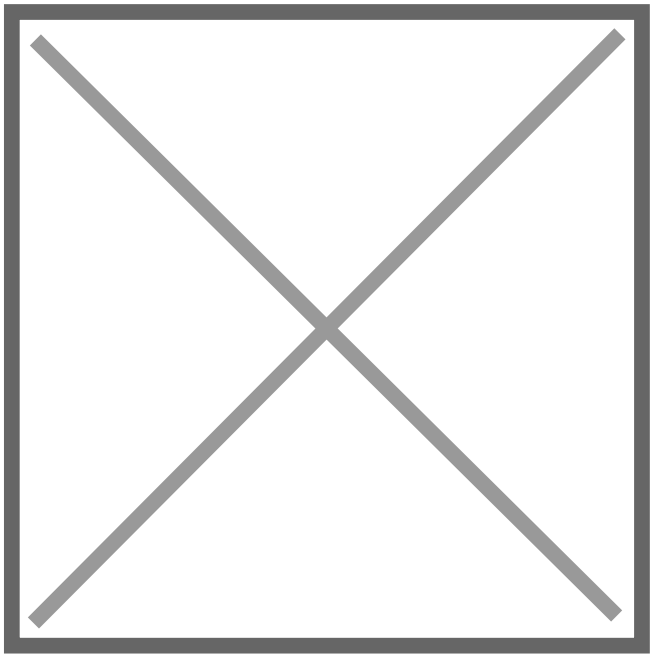
Die Immobilie





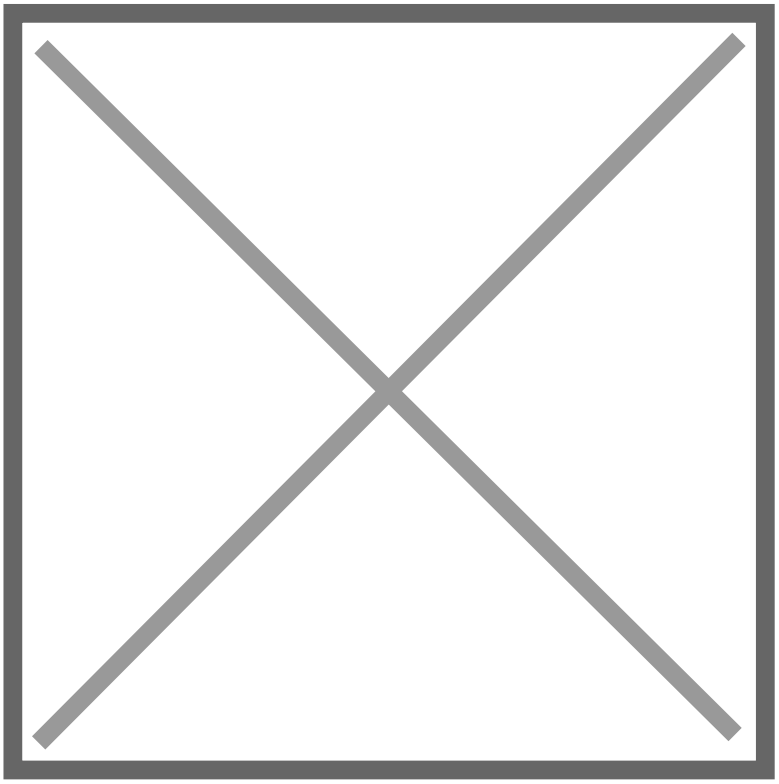
Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

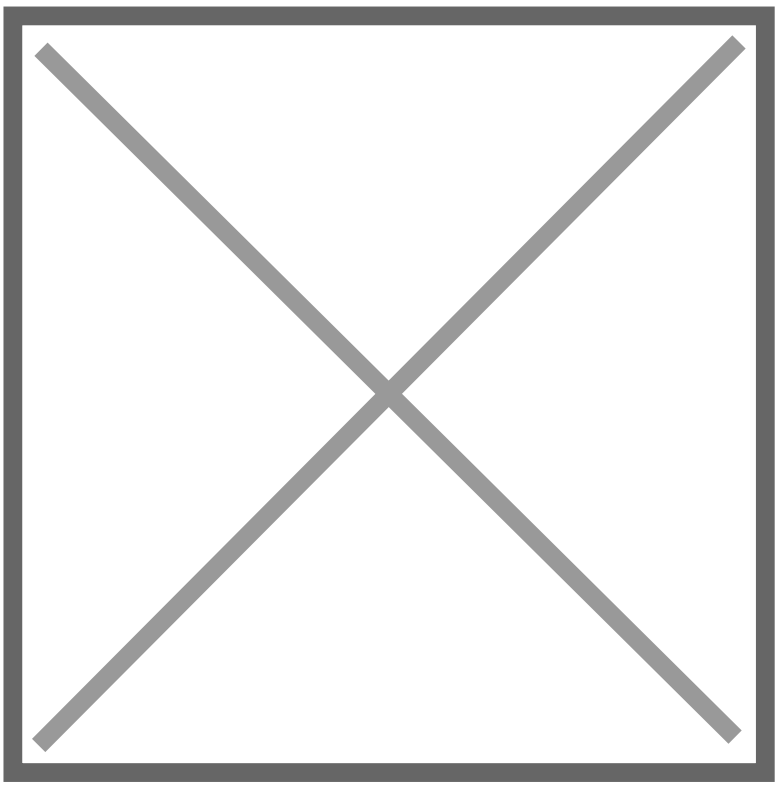
Die Immobilie



Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

Ein erster Eindruck

Ein Ort, an dem Ruhe und moderner Wohnkomfort aufeinandertreffen. Eingebettet in eine familienfreundliche Nachbarschaft und umgeben von einem liebevoll angelegten Grundstück, erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014. Auf ca. 126 m² Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von rund 1.932 m² entfaltet sich ein Wohntraum, der Freiraum und Lebensqualität verspricht.

Bereits die Ankunft vermittelt ein Gefühl von Exklusivität. Über eine private Zufahrtsstraße erreichen Sie das elektrisch betriebene Doppelflügeltor, hinter dem sich das vollständig eingefriedete Grundstück befindet. Die gepflasterte Auffahrt, zwei Garagen mit elektrischen Toren und angeschlossener Werkstatt sowie zwei zusätzliche Carports bieten großzügige Stellflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele mit einer eleganten Echtholztreppe. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Großzügige, bodentiefe Fenster lassen die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich beinahe verschwimmen und eröffnen wunderschöne Ausblicke in den Garten. Ein moderner Kamin sorgt besonders an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre.

Die offene Küche grenzt direkt an den Wohnbereich. Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive großzügiger Kochinsel lädt die Küche zu gemeinsamen Kochabenden, geselligen Stunden und kulinarischen Entdeckungen ein. Ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie ein praktischer Hausanschlussraum ergänzen das Erdgeschoss.

Über die stilvolle Echtholztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie ein helles Kinderzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer und ein separates Arbeitszimmer. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Arbeitszimmer verfügen über einen direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon. Genießen Sie hier den ersten Kaffee des Tages oder lassen Sie den Abend mit einem herrlichen Blick über den eigenen Garten ausklingen. Das großzügige Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne verwandelt alltägliche Momente in kleine Wellnessauszeiten. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einem durchdachten Gesamtkonzept. Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, dreifach verglaste Kunststofffenster, Rollläden und eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Eine energieeffiziente Gas-Brennwerttherme sowie die 2023 installierte Photovoltaikanlage mit 9,6 kWp Leistung und 11 kWh Energiespeicherkapazität

ergänzen die moderne Haustechnik. TV-Anschlüsse in allen Räumen und Insektenschutz an zahlreichen Fenstern unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist zweifellos das weitläufige Grundstück – ein privates Paradies mit nahezu grenzenlosen Möglichkeiten. Zum Grundstück gehören die private Zufahrtsstraße, eine große Freifläche und das Einfamilienhaus mit eigenem Garten.

Die großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen ein, während der massive Steingrill zum Mittelpunkt unvergesslicher Grillabende wird. Hohe Bäume spenden an sonnigen Tagen Schatten. Sichtschutzzäune schaffen ein hohes Maß an Privatsphäre und machen den Garten zu einem geschützten Rückzugsort. Ein eigener Brunnen sowie mehrere Wasserentnahmestellen im Vorgarten und Garten ermöglichen eine komfortable Bewässerung der Grünflächen. Die ruhige Lage und das angenehme, familienfreundliche Umfeld runden dieses attraktive Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Freiraum lieben, Privatsphäre schätzen und auf modernen Wohnkomfort nicht verzichten möchten.

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: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr 2014
- ca. 126 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- große Diele mit Echtholztreppe
- offene Küche
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- großes Wohn- und Esszimmer
- bodentiefe Fenster
- moderner Kamin
- kleines Badezimmer mit ebenerdiger Dusche im EG
- geräumiges Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne im DG
- helles Kinderzimmer
- Schlafzimmer und Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Südausrichtung und Blick über den Garten
- Stauraum im Dachboden
- TV-Anschlüsse in allen Räumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- energieeffiziente Gas-Brennwerttherme
- PV-Anlage mit 9,6 kWp und Energiespeicher mit 11 kWh Kapazität (2023)
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Rollläden
- Insektenschutz an vielen Fenstern
- Be- und Entlüftungsanlage mit Energierückgewinnung
- Energieeffizienzklasse B
- ca. 1.932 m² Grundstück
- private Zufahrtsstraße
- gepflasterte Auffahrt
- elektrisches Doppelflügeltor
- 1 Garage mit elektrischen Tor und Werkstatt
- 2 Carports
- komplett eingefriedeter Garten
- Sichtschutzzäune für maximale Privatsphäre
- große Terrasse mit Südausrichtung
- massiver Steingrill
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- verschiedene Wasserentnahmestellen im Vorgarten und Garten

- ruhige Lage
- familienfreundliche Nachbarschaft
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: 26165052 - 14772 Brandenburg an der Havel

Alles zum Standort

Umgeben von verschiedenen Seen, malerischen Flusslandschaften und weitläufigen Wäldern liegt Brandenburg an der Havel, eine der ältesten und geschichtsträchtigsten Städte der Mark Brandenburg. Die charmante Havelstadt vereint auf einzigartige Weise historischen Charme mit modernem Lebensgefühl. Mittelalterliche Kirchen, liebevoll restaurierte Altstadthäuser, verwinkelte Gassen und der imposante Dom erzählen von einer über tausendjährigen Geschichte. Gleichzeitig prägen zahlreiche Wasserarme, idyllische Uferpromenaden und grüne Parkanlagen das Stadtbild. Ob entspannte Spaziergänge entlang der Havel, ausgedehnte Fahrradtouren oder abwechslungsreiche Wassersportaktivitäten – hier verschmelzen Natur, Kultur und urbanes Leben zu einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität.

Im nördlichen Teil der Stadt befindet sich die Brielower Vorstadt ein besonders reizvolles Wohngebiet, das durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zur Natur begeistert. Der Standort ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und grünen Straßenzügen. Damit bietet er ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Beetzsee, dessen weitläufige Wasserflächen und malerische Uferlandschaften zu jeder Jahreszeit ihren eigenen Zauber entfalten. Ob ein morgendlicher Spaziergang, eine Fahrradtour durch die umliegende Natur oder ein entspannter Sommertag am Wasser – die reizvolle Umgebung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Hier genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Rückzugsortes, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Die Brielower Vorstadt verbindet hohe Wohnqualität mit einer guten Infrastruktur. Supermärkte, Ärzte, Dienstleister und das Beetzsee-Center befinden sich in der Nähe. Familien profitieren von zahlreichen Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen sowie einem vielfältigen Vereins- und Freizeitangebot. Auch für Berufspendler ist die Lage attraktiv: Die Innenstadt erreichen Sie mit dem Pkw in etwa 10 Minuten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 Minuten. Potsdam liegt rund 45 Autominuten entfernt, Berlin etwa 60 Minuten. Besonders komfortabel ist die Regionalexpressverbindung RE1 ab Brandenburg Hauptbahnhof, mit der Sie Potsdam in ca. 25 Minuten und Berlin Hauptbahnhof in rund 50 Minuten erreichen. Die öffentlichen Verkehrsmittel gewährleisten eine regelmäßige Anbindung an den Hauptbahnhof. So vereint die Lage familienfreundliches Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

Objektnummer: 26165052 - 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: 26165052 - 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