

Brandenburg an der Havel

Über den Dächern der Stadt – Dachgeschosswohnung mit ca. 170 m² Wohnfläche und 36 m² Dachterrasse

Codice oggetto: 25165049N



PREZZO D'ACQUISTO: 374.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165049N
Superficie netta	ca. 170 m ²
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1875
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	374.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.01.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	108.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1875

Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



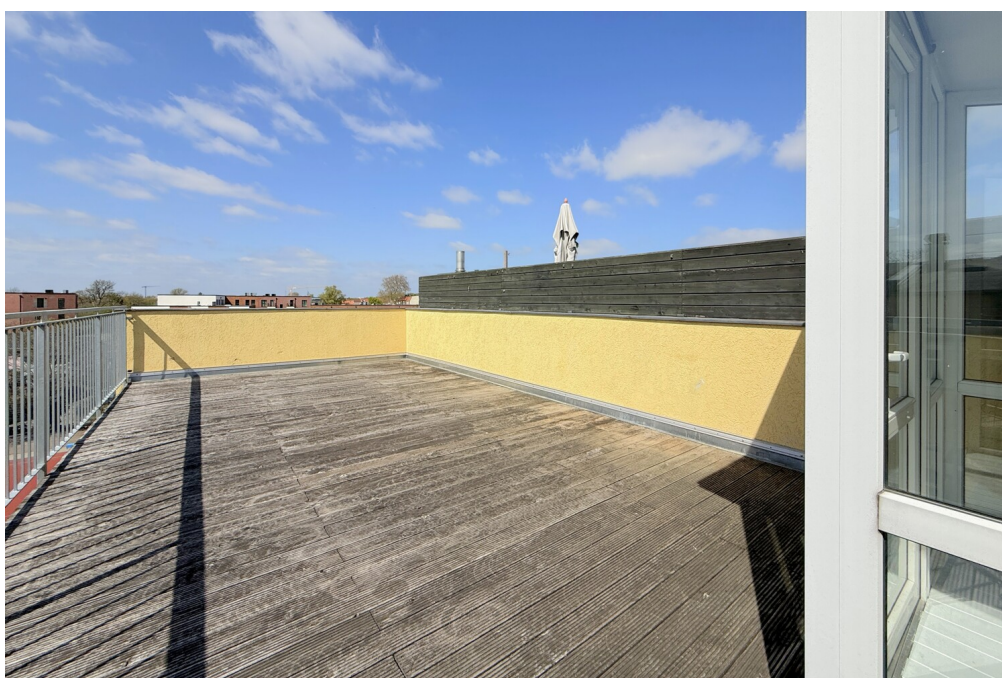
Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



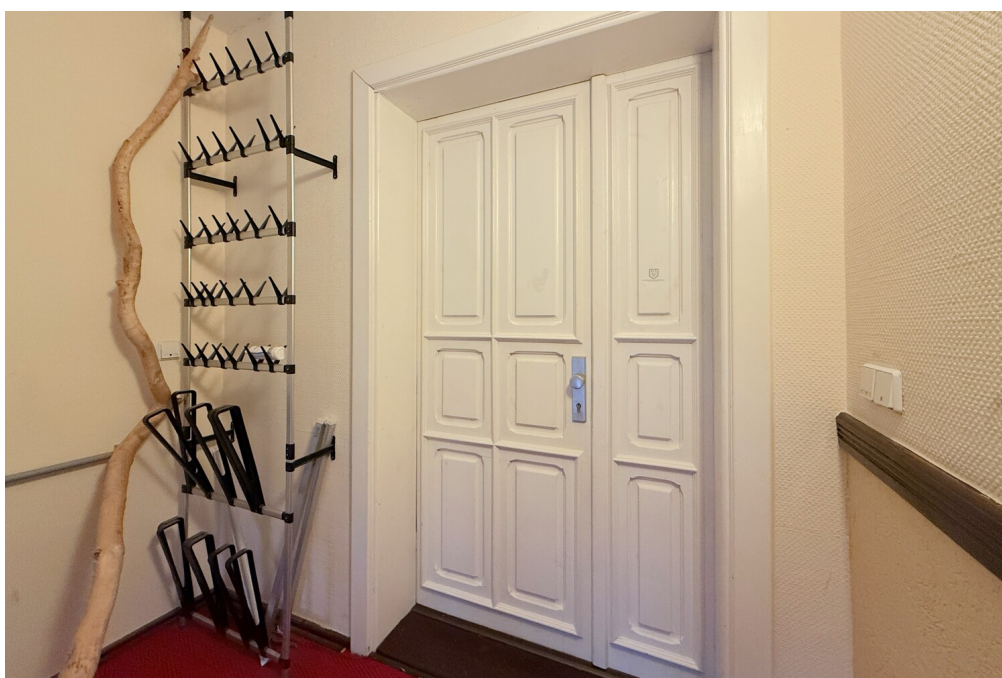
Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

La proprietà



Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

Una prima impressione

Diese Dachgeschoss-Eigentumswohnung spielt in ihrer eigenen Liga. Sie liefert genau das, was im Markt knapp ist: Fläche, Licht und Privatsphäre – all das bei in bester Lage. Die Innenstadt ist in ca. 2 Minuten fußläufig erreichbar, der Bahnhof in rund 10 Minuten. Das ist kein „nice to have“, das ist Standortqualität.

Auf ca. 170 m² entfaltet sich ein stimmiges Wohnkonzept ohne Kompromisse: vier klar geschnittene Zimmer, keine Durchgangszimmer, saubere Grundrisse. Ergebnis: maximale Nutzbarkeit bei hoher Wohnqualität. Der erste Eindruck sitzt – Großzügigkeit, Helligkeit, Ruhe und große Räume. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, Kirschbaum-Laminat setzt einen warmen, wertigen Kontrast.

Das Wohnzimmer ist mit ca. 52 m² Fläche der zentrale Ankerpunkt: hohe Decken, sichtbare Balken, ausreichend Raum für Wohnen, Essen, Leben. Drei weitere Zimmer bieten Flexibilität für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Schlafen, Arbeiten, Familie oder Gäste. Das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide ist ein echter Rückzugsort. Die Küche ist bewusst separat gehalten um unangenehme Gerüche von den Wohnräumen fern zu halten. Das Badezimmer mit Badewanne fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein: funktional, großzügig, ohne Überinszenierung.

Das eigentliche Highlight: die ca. 36 m² große Dachterrasse (2022 saniert). Hier entsteht echter Mehrwert -Erweiterung des Wohnraums mit überzeugender Aufenthaltsqualität. Die Aussicht von der Dachterrasse ist atemberaubend. Über den Dächern der Stadt bietet die Terrasse einen Blick bis zum Marienberg mit dem Wahrzeichen der Stadt.

Der Flur verbindet alle Bereiche effizient, ohne Flächenverlust. Als einzige Einheit im Dachgeschoss eines Hauses mit nur sieben Parteien ergibt sich ein seltenes Maß an Ruhe und Exklusivität. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Ein Stellplatz im geschützten Innenhof ist ebenfalls vorhanden. Ein weiteres Plus: Die Genehmigung für den Einbau einer Klimaanlage liegt bereits vor!

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.

Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

Dettagli dei servizi

- Eigentumswohnung
- Dachgeschoss
- ca. 170 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- helle Räume
- große Fenster
- keine Durchgangszimmer
- großes Wohnzimmer mit hohen Decken
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Küche
- Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide
- ca. 36 m² Dachterrasse mit traumhafter Aussicht
- Windfang zur Dachterrasse
- Sanierung der Dachterrasse 2022
- Klimaanlage genehmigt
- Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D
- einzige Wohnung im Dachgeschoss
- PKW-Stellplatz im Innenhof
- fußläufige Entfernung zur Innenstadt

Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

Tutto sulla posizione

Brandenburg an der Havel gilt als Wiege der Mark Brandenburg und vereint über tausend Jahre Geschichte in einer einzigartigen Kulisse aus Wasser, Stein und Natur. Die Stadt, deren Wurzeln bis ins 10. Jahrhundert zurückreichen, entstand aus einer slawischen Siedlung und entwickelte sich zur Keimzelle preußischer Geschichte. Zwischen Dominsel, Alt- und Neustadt entfaltet sich ein Stadtbild, das von gotischen Backsteinbauten, mittelalterlichen Mauern und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern geprägt ist. Der imposante Dom St. Peter und Paul, die Jahrhunderte alten Kirchen und die historischen Plätze erzählen von Handel, Handwerk und maritimem Leben entlang der Havel. Bis heute verbindet Brandenburg an der Havel seine bewegte Vergangenheit mit einer spürbaren Ruhe und Ursprünglichkeit – eine Stadt, die Geschichte atmet und dennoch im Fluss der Zeit bleibt.

Umgeben von einer weiten Wasserlandschaft mit sieben Seen und durchzogen von der Havel, bietet Brandenburg eine unvergleichliche Lebensqualität. Über 65 % des Stadtgebiets bestehen aus Wasser-, Grün- und Waldflächen – ein Paradies für Naturliebhaber, Segler und Radfahrer. Gleichzeitig überzeugt die Stadt mit einer modernen Infrastruktur: Eine hervorragende Anbindung über die B1, B102 und den Regionalexpress sorgt für kurze Wege nach Berlin und Potsdam. Schulen, Kitas, das Klinikum Brandenburg und die Technische Hochschule gewährleisten eine hohe Versorgungsdichte. Dazu kommen charmante Cafés an der Havelpromenade, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein wachsendes kulturelles Angebot. Brandenburg an der Havel vereint – wie kaum eine andere Stadt – historische Tiefe, natürliche Schönheit und zukunftsfähige Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

PKW:

ca. 40 Min. bis Potsdam

ca. 45 Min. bis Berlin

ca. 60 Min. bis Magdeburg

Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof:

ca. 20 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 25 Min bis Berlin Wannsee

ca. 45 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 50 Min bis Magdeburg Hauptbahnhof

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)

Sonstiges:

In der Innenstadt befindet sich eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants.

Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25165049N - 14776 Brandenburg an der Havel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com