Brandenburg an der Havel / Plaue

Historisches Juwel mit Entwicklungspotenzial – 5 WE Mehrfamilienhaus in Plaue an der Havel

Objektnummer: 25165004

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 338 m² • **ZIMMER:** 14.5 • **GRUNDSTÜCK:** 503 m²

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Auf einen Blick

Objektnummer	25165004
Wohnfläche	ca. 338 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14.5
Badezimmer	5
Baujahr	1925
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Vermietbare Fläche	ca. 338 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	86.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Die Immobilie

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Die Immobilie

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Die Immobilie

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Die Immobilie

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Die Immobilie

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Die Immobilie

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Die Immobilie

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Die Immobilie

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Die Immobilie

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Ein erster Eindruck

Inmitten des charmanten Stadtteils Plaue, zwischen "Wendsee" und "Plauer See", erhebt sich dieses eindrucksvolle Mehrfamilienhaus aus den 1920er Jahren. Mit seinem historischen Erscheinungsbild, Stilelementen wie Stuckverzierungen und stilvollen Säulen, verströmt es den besonderen Charme vergangener Zeiten – und wartet zugleich auf eine neue Epoche.

Das ca. 1925 errichtete Haus beherbergt fünf Wohneinheiten mit einer ausgewogenen Mischung aus 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen – ideal für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Das ehemalige Ladengeschäft wird von den Mietern der Erdgeschosswohnung genutzt. Vier der fünf Wohneinheiten sind derzeit vermietet und generieren Mieteinnahmen von ca. 1.800?€ monatlich (ca. 21.600?€ jährlich), mit deutlichem Steigerungspotenzial durch gezielte Renovierungs- und Umbaumaßnahmen.

Die Wohnungen verfügen teilweise über Balkone oder eine Dachterrasse, die das Wohnerlebnis auf angenehme Weise ins Freie erweitern. Die Wärmeversorgung erfolgt über Gas-Etagenheizungen. Der Innenhof ist gepflastert und über ein elektrisches Flügeltor zugänglich – hier erwarten Sie ein Doppelcarport, ein überdachter Fahrradstellplatz sowie ein praktisches Nebengebäude, welches reichlich Potenzial für Ausbau oder kreative Nutzungsideen bietet.

Die Immobilie präsentiert sich teilweise sanierungsbedürftig, eröffnet jedoch engagierten Investoren oder Eigentümern mit Weitblick eine hervorragende Gelegenheit, Wohnraum mit Stil und Substanz zu gestalten – sei es zur Eigennutzung, zur Vermietung oder als generationsübergreifendes Wohnprojekt.

Die Lage in Plaue an der Havel überzeugt durch ihre Beliebtheit, den hohen Freizeitwert und eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Ob mit Bus, Bahn oder dem Fahrrad – hier erreicht man sowohl die Natur als auch das Zentrum von Brandenburg an der Havel in kürzester Zeit.

Hinweis: Sobald Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, wird Ihnen das Exposé automatisch zugesandt. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr ca. 1925
- 5 Wohneinheiten
- teilweise vermietet/bewohnt
- 1x 1-Zimmer Wohnung
- 1x 2,5-Zimmer Wohnung
- 1x 3-Zimmer Wohnung
- 2x 4-Zimmer Wohnung
- 2 Balkone
- Dachterrasse
- historisches Erscheinungsbild
- Stilelemente (z.B. Stuck oder Säulen)
- viel Potenzial
- Gas-Etagenheizungen
- Nebengebäude mit Aus- und Umbaupotenzial
- Doppelcarport
- elektrisches Flügeltor
- gepflasterter Innenhof
- überdachter Fahrradstellplatz
- teilweise sanierungsbedürftiger Zustand
- beliebte Lage
- ideale Anbindung an den ÖPNV
- 4 Wohnungen vermietet
- 1 vermietete Garage
- Mieteinnahmen (IST): ca. 1.800 € pro Monat
- Mieteinnahmen (IST): ca. 21.600 € pro Jahr
- Mietsteigerungspotenzial durch Umbau und Renovierung
- FAKTOR: 16

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Alles zum Standort

Westlich der Innenstadt von Brandenburg an der Havel inmitten der Gewässerlandschaften „Brandenburger-Havelseen“ liegt der Ortsteil Plaue. Die etwa 2.500 Einwohner wissen die Gewässer und die Natur rund um den Ortsteil längst zu schätzen. Das Vereinsleben wird in Plaue und dem Umland großgeschrieben.

Der Plauer-See sowie der angrenzende Breitlingsee sind ideale Gewässer für Segler und Angler. Hier finden alljährlich große Sportereignisse von Kanu- und Ruderregatten bis hin zu Motorbootrennen statt. Der alljährliche Fischerjacobi ist ein Besuchermagnet und das traditionell größte Event des Ortes. Aber auch bei Radfahrern oder Wanderern erfreut sich Plaue zunehmender Beliebtheit.

Zum Ortsteil Plaue gehören neben dem alten Stadtkern die Wohnplätze Ausbau, Charlottenhof, Gartenstadt, Margaretenhof, Neu Plaue, Plauerhof und Plauer Schleuse. Im Jahr 1916 entstand nach dem Abbild der englischen Gartenstädte, aus dem späten 19. Jahrhundert, auch in Plaue die Gartenstadt. Heute steht die komplette Gartenstadt unter Denkmalschutz und erinnert an die über 100-jährige Historie des Ortsteils.

In Plaue gibt es von Ärzten, bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten alles für den täglichen Bedarf. Im benachbarten Ortsteil Kirchmöser hält die Regionalbahn der Linie RE1. Aber auch an den öffentlichen Nahverkehr ist der Ortsteil bestmöglich angeschlossen.

Verkehr:

Regionalbahn ab Bahnhof Kirchmöser:
ca. 5 min bis Brandenburg an der Havel HBF
ca. 30 min bis Potsdam HBF
ca. 35 min bis Berlin Wannsee
ca. 55 min bis Berlin HBF

PKW:
ca. 55 min bis Potsdam
ca. 60 min bis Berlin
ca. 50 min bis Magdeburg

Objektnummer: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 86.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25165004 - 14774 Brandenburg an der Havel / Plaue

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