

Brandenburg an der Havel

# Exklusives Ferienhaus am Beetzsee – hochwertig saniert, modern & mit Bootsliergeplatz

Objektnummer: 25165058

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 455 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

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

Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25165058                |
| Wohnfläche   | ca. 72,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                       |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1970                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 289.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 15.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.08.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 1970          |

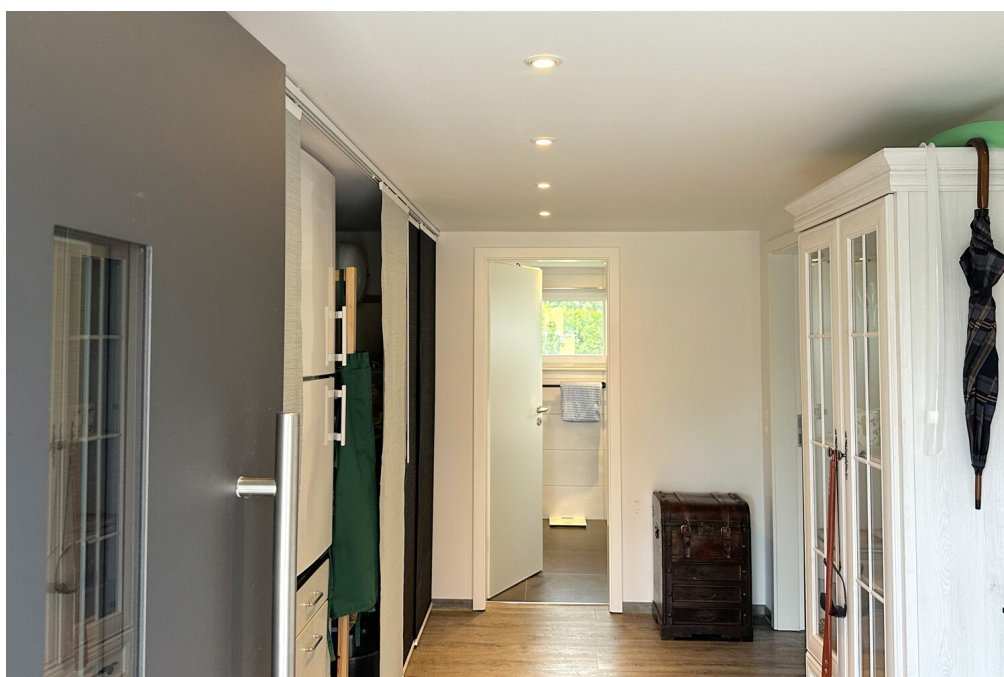
Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem traumhaften Rückzugsort am Beetzsee – ein Ferienhaus, das modernste Technik, exklusive Ausstattung und naturnahe Idylle miteinander verbindet.

Das ursprüngliche Baujahr liegt um 1970, doch im Jahr 2016 wurde das Haus kernsaniert und präsentiert sich seither in einem neuwertigen Zustand, der keine Wünsche offenlässt. Auf rund 72,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern, die den Blick ins Grüne ebenso zelebrieren wie den natürlichen Lichteinfall.

Die hochwertige Einbauküche lädt zu kulinarischen Momenten ein, während das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche klare Linien und stilvolle Eleganz vereint. Dank Fußbodenheizung und robustem Vinylparkett genießen Sie ein behagliches Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Nachhaltigkeit wird hier großgeschrieben: Eine Luft- / Wasser-Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage mit 6 kWp sorgen für zukunftsorientierte Energieversorgung. Elektrische Jalousien in allen Räumen spenden Schatten an sonnigen Tagen. Dieses Objekt ist kein Hauptwohnsitz und eignet sich ideal als exklusives Ferienhaus oder privater Rückzugsort.

Die Ausstattung überzeugt auch im Außenbereich bis ins Detail – vom großzügigen Doppelcarport bis hin zur separaten Stellfläche für PKW oder Bootstrailer. Das Grundstück bietet einen traumhaften Garten mit der perfekten Mischung aus Freifläche und einer vielseitigen Pflanzenwelt, welcher mit Regenwasserzisterne und Brunnen zur Bewässerung ökologisch clever durchdacht ist. Ein Holzschuppen sowie ein Gartenhaus mit Fahrradüberdachung ergänzen das Platzangebot dieses Rückzugsortes.

Besonders reizvoll: Die große überdachte Terrasse bietet den perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien – ob beim Frühstück mit Vogelgesang oder beim Sundowner in sommerlicher Abendstimmung.

Nur etwa 100 Meter entfernt befindet sich ein Bootsliegeplatz, von dem aus Sie die direkte Wasseranbindung an den Beetzsee genießen können – ein Paradies für Wassersportler, Naturliebhaber und Erholungssuchende gleichermaßen.

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: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Ausstattung und Details

- Ferienhaus
- Baujahr ca. 1970
- Kernsanierung 2016
- neuwertiger Zustand
- exklusive Ausstattung
- 2 Zimmer
- ca. 72,5 m² Wohnfläche
- lichtdurchflutete Räume
- bodentiefe Fenster
- hochwertige Einbauküche
- modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Fußbodenheizung
- robustes Vinylparkett
- Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage 6 kWp
- elektrische Jalousien
- große überdachte Terrasse
- traumhafter Garten
- Regenwasserzisterne
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Doppelcarport
- befestigte Stellfläche für PKW oder Bootstrailer
- Holzschuppen
- Gartenhaus mit Fahrradüberdachung und Starkstromanschluss
- ruhige Lage
- Bootslegeplatz ca. 100 m entfernt
- direkte Wasseranbindung an den Beetzsee
- Kein Hauptwohnsitz

Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Alles zum Standort

Die 1000-jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 74.000 Einwohnern die älteste, aber auch drittgrößte kreisfreie Stadt des Landes Brandenburg. Die Atemberaubende Altstadt, die Neustadt sowie die Dominsel mit Ihren imposanten Kirchen und Bauwerken zeugen von der historischen Geschichte. Insgesamt ist Brandenburg in 8 Stadtteile und 8 Ortsteile unterteilt. Wunderschöne Altbauten, Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für Ihre Bewohner sehr attraktiv. Sowohl als anziehende Wohngegend als auch ein Ziel des aufblühenden Tourismus erfreut sich Brandenburg an der Havel zunehmender Beliebtheit.

Das Objekt befindet sich im Infrastrukturellen Zentrum von Brandenburg genauer gesagt in der Neustadt. Mit atemberaubenden Tempo entwickelt sich die Neustadt immer weiter und ist schon heute der Dreh- und Angelpunkt von Brandenburg. Der Stadtteil erstreckt sich von kleinen Beetzsee bis hin zum Breitlingsee und ist eine Anlaufstelle für Einwohner und Touristen.

Das familienfreundliche Brandenburg bietet eine sehr angenehme sowie hohe Lebensqualität. Neben einer sehr gut funktionierenden Infrastruktur mit zahlreichen Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten finden Sie gleichzeitig ein reiches Kunst- und Kulturangebot. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie den öffentlichen Fernverkehr.

### 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)

Einkaufen:

Es befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung.

Bäcker & Restaurants:

Es befinden sich vielerlei Bäcker und Restaurants in der Nähe.

Sonstiges:

Städtisches Klinikum Brandenburg und Polizeidienststelle in unweiter Entfernung.

Objektnummer: 25165058 - 14776 Brandenburg an der Havel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 15.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Objektnummer: 25165058 - 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](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)