

Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

Zwei Häuser, ein Gefühl von Zuhause – Rückzugsort mit Herz

????????? ??????????: 25165041

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????: 240.000 EUR • ??????????: ca. 102 m² • ?????????: 3 • ??????? ????: 1.100 m²

??????? ?????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25165041
????????????	ca. 102 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	3
??????????	1
????? ?????????????	1949
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ???????

????? ???????	240.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2016
????????? ??????????????	???????
???????	WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	129.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.07.2035	?????????? ????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1949

???????? ?????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ???????



??????? ???????? : 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ????????



???????? ??: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ???????



???????? ??????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ?????????



???????? ??: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ???????



???????? ?????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ???????



??????? ???????? : 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ????????



??????? ?????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ????????



???????? ??: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ???????



???????? ??: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ???????



???????? ?????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ???????



???????? ??: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ???????



??????? ?????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ????????



??????? ?????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

?? ????????



??????? ?????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

??? ?????? ??????????

Eingebettet in eine grüne, ruhige Wohnlage erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1949 – ein Ort voller Charakter, Behaglichkeit und naturnahem Lebensgefühl. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.100 m² entfaltet sich ein einzigartiges Ensemble aus Haupt- und Gästehaus, gepflegtem Gartenidyll und vielseitigen Nebengebäuden – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Das Haupthaus wurde zwischen 2008 und 2010 umfangreich saniert und bietet auf ca. 81 m² Wohnfläche ein behagliches Wohnambiente mit ländlichem Flair. Der helle Wohnbereich überzeugt durch seine Gemütlichkeit, die durch einen stilvollen Kamin unterstrichen wird – perfekt für stimmungsvolle Abende in der kühlen Jahreszeit. Das Schlafzimmer überzeugt mit einer überdurchschnittlichen Größe und einem Kachelofen. Eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein überdachter Eingangsbereich runden das Raumangebot ab. Das Highlight ist der großzügige Wintergarten, der mit seinem Blick in den Garten zu jeder Jahreszeit als lichtdurchfluteter Lieblingsplatz dient. Die niedrige Deckenhöhe erinnern an eine längst vergessene Zeit.

Das freistehende Gästehaus mit ca. 21 m² Wohnfläche ist ein echtes Plus – ob für Besucher, als Homeoffice oder Atelier. Hohe Decken schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Ein geräumiger Wohnraum, ein Gäste-WC sowie ein eigener Eingang mit Vordach machen das Gebäude zu einem vielseitig nutzbaren Rückzugsort. Beheizt wird es – wie auch das Haupthaus – über eine moderne Gas-Brennwerttherme.

Ergänzt wird das Angebot durch ein vielseitig nutzbares Nebengebäude: Eine Werkstatt, ein Schuppen, eine Garage, Lagerflächen sowie ein Schleppdach bieten ausreichend Platz für Hobbys, Fahrzeuge und Gartenutensilien. Ein separates Carport ergänzt das Platzangebot. Die gepflasterte Auffahrt mit Doppelflügeltor unterstreicht die hohe Nutzungsqualität dieser Immobilie. Der Außenbereich besticht durch seine durchdachte Gestaltung und liebevolle Details: Ein gepflegter Garten mit großen Freiflächen und vereinzelter Bepflanzung, ein romantischer Teich mit Pavillon sowie eine gemütliche Sitzecke laden zum Verweilen ein. Bewässert wird der Garten mit dem hauseigenen Brunnen. Über einen kleinen Graben, der eine Verbindung zur Havel bietet, eröffnet sich ein Zugang zur umliegenden Wasserlandschaft – ein besonderes Highlight für Naturfreunde.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!

???????? ??????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

???????????????? ???? ??????????

Einfamilienhaus:

- Baujahr 1949
- umfangreiche Sanierung 2008-2010
- ca. 81 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Kamin
- Kachelofen
- großer Wintergarten
- Einbauküche
- niedrige Deckenhöhe
- überdachter Eingangsbereich

Gästehaus:

- freistehend
- ca. 21 m² Wohnfläche
- Gäste-WC
- geräumiges Wohnzimmer
- Gas-Brennwerttherme für Wohnhaus und Gästehaus
- hohe Decken
- Vordach mit separater Eingangstür

Garten & Sonstiges:

- ca. 1.100 m² Grundstück
- Nebengebäude mit Schuppen, Werkstatt, Garage und Lagerraum
- Carport
- Schleppdach
- Doppelflügeltor
- gepflasterte Auffahrt
- komplett eingefriedet
- Brunnen
- komplett erschlossen
- gepflegter Garten, vereinzelte Bepflanzung
- schöner Teich inkl. Pavillon mit Sitzecke
- Zugang zum Graben mit Verbindung zur Havel

??????? ?????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

??? ??? ??? ???????????

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. Brandenburg an der Havel ist 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 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.

Klein Kreutz ist ein malerischer Ortsteil im Nordwesten von Brandenburg an der Havel und begeistert durch seine direkte Lage an der Havel sowie seine naturnahe Umgebung. Eingebettet zwischen Flussläufen, Wiesen und Wäldern bietet der Ort eine besonders hohe Lebensqualität für all jene, die Ruhe, Naturverbundenheit und Erholung suchen. Die Nähe zur Havel prägt nicht nur das landschaftliche Bild, sondern eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Ob Stand-Up-Paddling, Kanutouren, Angeln oder baden – die Gewässerlandschaft direkt vor der Haustür lädt zu sportlicher Aktivität und entspannten Stunden am Wasser ein. Auch Radfahrer und Wanderer finden mit dem Havelradweg und zahlreichen umliegenden Naturpfaden perfekte Bedingungen für Ausflüge in die Umgebung. Besonders reizvoll ist der Blick auf vorbeiziehende Boote oder das morgendliche Vogelgezwitscher am Wasser – hier lässt sich der Alltag entschleunigen.

Verkehr & Infrastruktur:

PKW:

ca. 30 Min. bis Potsdam

ca. 45 Min. bis Berlin

Regionalbahn ab Brandenburg HBF:

ca. 20 Min. bis Potsdam HBF

ca. 45 Min. bis Berlin HBF

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)

In Fußläufiger Entfernung befindet sich eine Landbäckerei.

Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem PKW zu erreichen.

??????? ?????????: 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 129.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????? : 25165041 - 14776 Brandenburg an der Havel / Klein Kreutz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com