



IHR ANSPRECHPARTNER
MATTHIAS PHILIPP



PHILIPP IMMOBILIENKONTOR

Kirchhofstraße 15
14776 Brandenburg

T: 0173 2178351
M: kontakt@philipp-immobilienkontor.de
Web: www.philipp-immobilienkontor.de

Objekt-Nr.: 134/2024

Gepflegtes Architektenhaus mit Pool in Brandenburg



Baujahr:	2019	Verkaufspreis:	519.000 EUR
Wohnfläche:	115 m ²	Grundstücksfläche:	ca. 547 m ²



**IHR ANSPRECHPARTNER
MATTHIAS PHILIPP**



PHILIPP IMMOBILIENKONTOR

Kirchhofstraße 15
14776 Brandenburg

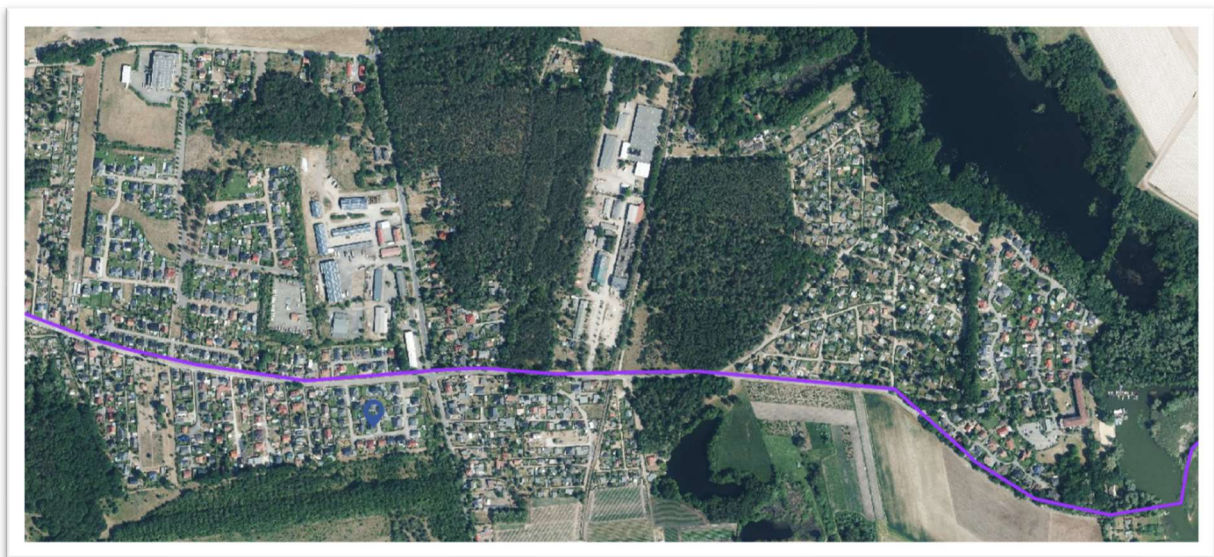
T: 0173 2178351
M: kontakt@philipp-immobilienkontor.de
Web: www.philipp-immobilienkontor.de

Objekt-Nr.: 134/2024

Leben in Brandenburg an der Havel Zur Stadt & Objektlage

Brandenburg an der Havel ist eine kreisfreie Stadt im Land Brandenburg. Mit ca. 73.000 Einwohnern die drittgrößte kreisfreie Stadt des Landes. Auf einer Fläche von 230.000 Quadratkilometern ist Brandenburg in 8 Ortsteile geteilt.

Einer in den letzten Jahren immer beliebter gewordenen Ortsteil ist Brielower Vorstadt und Umgebung. Dort entstanden in den Jahren 2015-2021 in dem neuen Wohngebiet Brielower Aue zahlreiche Eigenheime.



Das Objekt liegt in einer ruhigen Einfamilienhausumgebung am nördlichen Stadtrand von Brandenburg. Von hier aus sind es nur einige hundert Meter zum Beetzsee. In der näheren Umgebung befinden sich direkt Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc. Brandenburg an sich verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Kitas, Schulen, Gymnasien, Fachhochschule, Einkaufsmöglichkeiten und natürlich auch das Universitätsklinikum tragen dazu bei.

Die neue Anbindung an die Autobahn A2 wurde gerade fertiggestellt. Vom Hauptbahnhof fahren teilweise im 20 Minutentakt Züge Richtung Potsdam/Berlin bzw. Magdeburg. Brandenburg besticht gerade im Sommer mit reichhaltigen Naherholungszielen, ideal auch für Wassersportler. Holen Sie sich ein Stück Lebensqualität!



**IHR ANSPRECHPARTNER
MATTHIAS PHILIPP**



PHILIPP IMMOBILIENKONTOR

Kirchhofstraße 15
14776 Brandenburg

T: 0173 2178351
M: kontakt@philipp-immobilienkontor.de
Web: www.philipp-immobilienkontor.de

Objekt-Nr.: 134/2024

Kurz und knapp

Objektart:	massives Einfamilienhaus
Baujahr & Objekt:	2019
Vollgeschosse:	1
Wohnfläche:	115 m ²
Größe Grundstück:	547 m ²
Anzahl Zimmer:	4
Bäder:	2
Heizungsart:	Gasheizung, Fußbodenheizung
Besonderheiten:	Terrasse • Einbauküche • Garten • Pool • Mähroboter • Wallbox • Bewässerungssystem • Smarthome KNX • Carport
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis vom 01.07.19 liegt vor
Keller:	Kein Keller dafür jedoch Dachboden
Verkaufspreis:	519.000 EUR

Willkommen zuhause Zum Haus & Garten

Das 2019 massiv mit 36,5 cm starkem Außenmauerwerk erbaute und individuell entworfene Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über einen großzügigen offenen Wohn- und Essbereich mit Ausgang zur überdachten Terrasse und Garten, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit separaten WC und Dusche, ein Gästezimmer, das Hauptbad mit Dusche und Wanne sowie einen Hauswirtschaftsraum. Zusätzlich bietet der speziell konstruierte Dachstuhl viel Platz für einen weiteren Ausbau.

Neben dem Haupthaus wurde ein Doppelcarport mit angeschlossenem Geräteraum gebaut. Dieser verfügt über ein Wallbox, womit das Laden eines Elektrofahrzeugs in kurzer Zeit gewährleistet ist.

Beim Bauen wurde stets darauf geachtet, dass hochwertige Materialien verwendet wurden. So wurden bei der Dacheindeckung hochwertige engobierte Flachdachtonziegel verwendet, was dem Objekt zusätzlich einen modernen Charakter verleiht. Zweifarbige Fenster mit Sprossen und die Eingangstür runden dieses Bild ab. Natürlich handelt es sich bei den Fenstern um 3fachverglaste Elemente, welche teilweise mit integrierten Fliegenrollos ausgestattet sind.



**IHR ANSPRECHPARTNER
MATTHIAS PHILIPP**



PHILIPP IMMOBILIENKONTOR

Kirchhofstraße 15
14776 Brandenburg

T: 0173 2178351
M: kontakt@philipp-immobilienkontor.de
Web: www.philipp-immobilienkontor.de

Objekt-Nr.: 134/2024

Die Außenfensterbänke bestehen aus 3cm starken Granit, im Innenbereich aus 2cm starken Kunststein. Bei den Innentüren handelt es sich um Profiltüren, teilweise doppelflügelig mit Glaseinsatz.

Ein Highlight des Hauses ist unter anderem die verbaute Smarthome Anlage von KNX. Fast jeder Raum verfügt natürlich über einen LAN-Anschluss. Im Wohnbereich ist in der Decke eine versenkbare Beamerleinwand montiert worden. Natürlich ist der dazugehörige Beamer inklusive. Das Bad ist modern gestaltet mit einer T-Wandlösung für Dusche und WC. Eyecatcher im Bad ist die freistehende Badewanne.

Extrabreite Vinylplanken mit Akzentstreifen lassen die Räume zusätzlich groß und hochwertig wirken. Die nahezu komplett ausgestattete Einbauküche aus 2020 ist Bestandteil des Kaufpreises.

Das Objekt wird mittels einer effizienten Vaillant Gasbrennwerttherme mit thermischer Solarunterstützung über eine Fußbodenheizung beheizt.

Das Objekt wird in Abstimmung im Innenbereich nach Ihren Vorstellungen renoviert übergeben. Kaufen, Abstimmen und stressfrei einziehen.

Sie treffen auf eine äußerst nette und hilfsbereite Nachbarschaft mit Kindern.





IHR ANSPRECHPARTNER
MATTHIAS PHILIPP



PHILIPP IMMOBILIENKONTOR

Kirchhofstraße 15
14776 Brandenburg

T: 0173 2178351
M: kontakt@philipp-immobilienkontor.de
Web: www.philipp-immobilienkontor.de

Objekt-Nr.: 134/2024

Willkommen zuhause Zum Garten

Das Grundstück ist, bis auf Vorgarten und Carport vollständig eingezäunt und mit Sichtschutz versehen.

Die Außenanlagen sind liebevoll gestaltet und bepflanzt. Die Pflanzen und der Rasen werden über ein automatisches Bewässerungssystem versorgt.

Ein Highlight im Garten ist der im Jahr 2020 verbaute Pool mit einer Größe von 6m x 3m. Eine hochwertige Außenbeleuchtung lässt zusätzlich auch am Abend Urlaubsfeeling aufkommen. In der überdachten Terrasse können Sie es sich auch bei Sommerregen gemütlich machen.

Während Sie auf der Terrasse Ihren Kaffee genießen übernimmt der Rasenroboter die Gartenpflege.





IHR ANSPRECHPARTNER
MATTHIAS PHILIPP



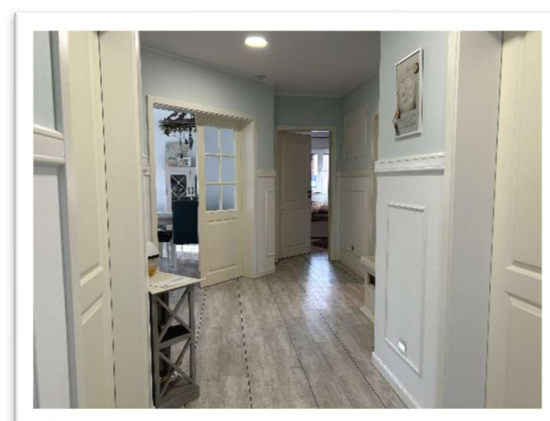
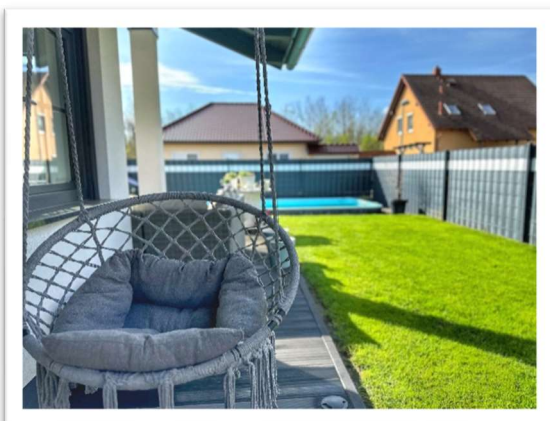
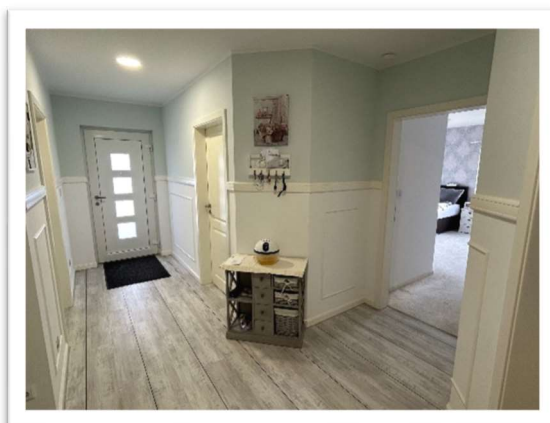
PHILIPP IMMOBILIENKONTOR

Kirchhofstraße 15
14776 Brandenburg

T: 0173 2178351
M: kontakt@philipp-immobilienkontor.de
Web: www.philipp-immobilienkontor.de

Objekt-Nr.: 134/2024

Fotodokumentation





IHR ANSPRECHPARTNER
MATTHIAS PHILIPP



PHILIPP IMMOBILIENKONTOR

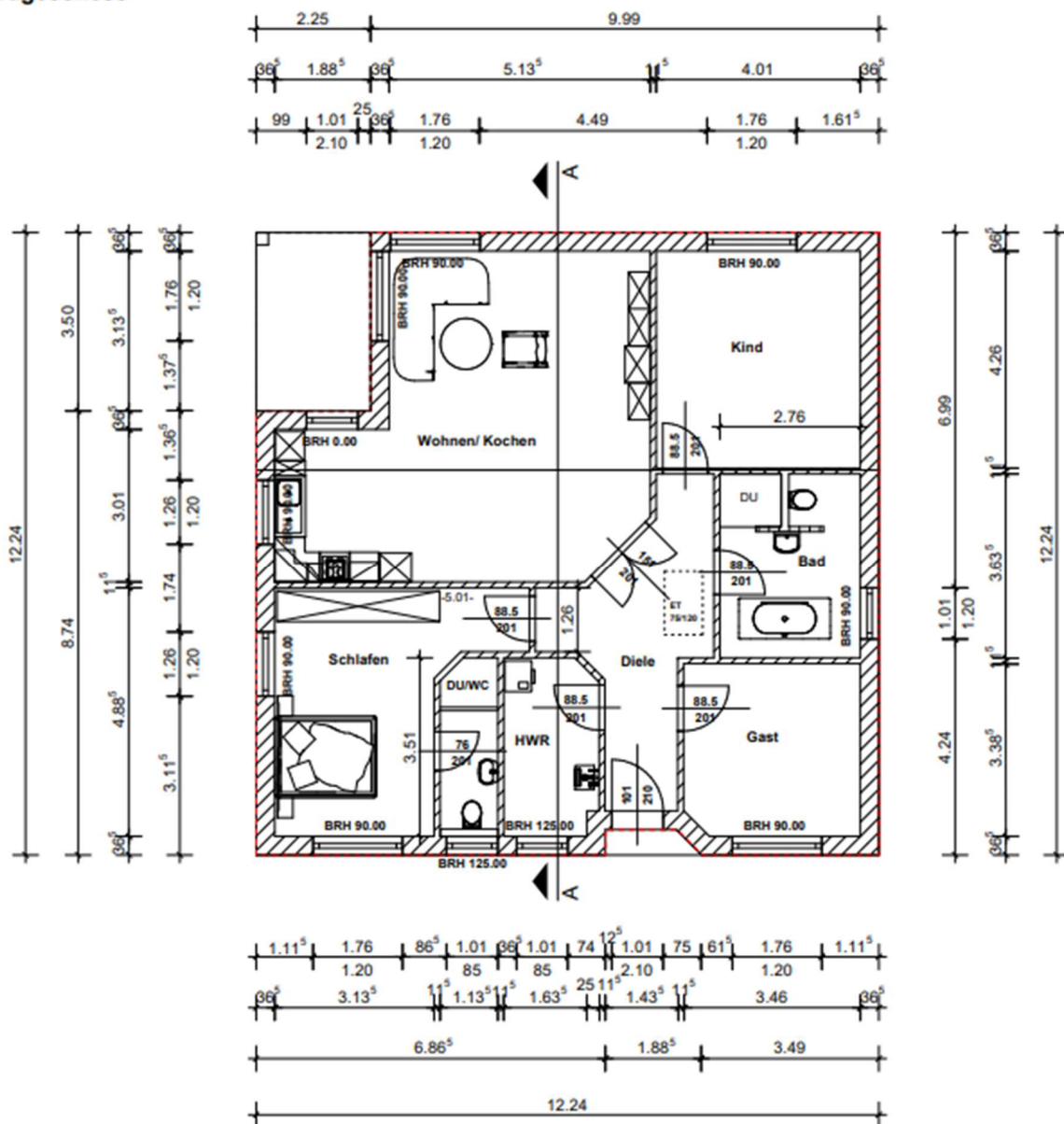
Kirchhofstraße 15
14776 Brandenburg

T: 0173 2178351
M: kontakt@philipp-immobilienkontor.de
Web: www.philipp-immobilienkontor.de

Objekt-Nr.: 134/2024

Grundriss

Erdgeschoss





**IHR ANSPRECHPARTNER
MATTHIAS PHILIPP**



PHILIPP IMMOBILIENKONTOR

Kirchhofstraße 15
14776 Brandenburg

T: 0173 2178351
M: kontakt@philipp-immobilienkontor.de
Web: www.philipp-immobilienkontor.de

Objekt-Nr.: 134/2024

Finanzierung

Sollten Sie Fragen zur Finanzierung der Immobilie haben, so sprechen Sie uns bitte an. Gern stellen wir für Sie einen Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankenpartner her.

Provision

Die Firma Philipp Immobilienkontor hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kaufabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma Philipp Immobilienkontor zustande kamen und somit wird, im Falle eines Zustandekommens eines Kaufvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar. Die Firma Philipp Immobilienkontor ist berechtigt und verpflichtet ab 01.01.2021, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Maklercourtage

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) gleichermaßen vereinbart. Im Falle der hier angebotenen Immobilie wird sowohl für den Verkäufer als auch Käufer eine pauschale Courtage i. H. v. 10.000,00 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Hinweis

Der Eigentümer hat Philipp Immobilienkontor die Immobilie zur Vermarktung an die Hand gegeben. Auf Wunsch des Eigentümers uns aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieses Angebots, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung von Philipp Immobilienkontor zulässig. Jegliche unbefugte Weitergabe unseres Verkaufsangebotes an Dritte verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.