

Grabower
Weg

24G



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Grabower Weg 24G 14776 Brandenburg an der Havel

VERKAUF - Bungalow auf ruhigem Grundstück
- nur wenige Meter zum Beetzseeufer



2

Zimmer: 3

Baujahr 1974

Grundstücksfläche: 1.489 m²

Gebäudenutzfläche: 100 m²

Verkaufspreis: 370.000 Euro*

*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), hier in Höhe von 2,5% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Grundstück
mit Möglich-
keit zur Neu-
bebauung



3

Einfamilienhaus (freistehend) | Schlafzimmer: 2
Badezimmer: 2 | Keller: Ja | Objektzustand: Reno-
vierungsbedürftig | Letzte Modernisierung/Sanie-
rung: 2005 | Energieausweistyp: Verbrauchsaus-
weis | Heizungsart: Zentralheizung | Wesentliche
Energieträger: Flüssiggas | Endenergieverbrauch:
80 kWh/(m²*a) | Garage/Stellplatz: Carport
Anzahl Garage/Stellplatz: 2



4



5



Zum Gebäude

ALLGEMEIN

Das hier angebotene Objekt in absoluter ruhiger Lage in der beliebten Wohngegend „Mötzower Vorstadt“ ca. 50m vom Beetzseeufer entfernt unterteilt sich in ein Hauptwohnhaus und kleines Gästehaus. Zusätzlich befindet sich noch ein Doppelcarport und ein kleiner Pool auf dem Grundstück.

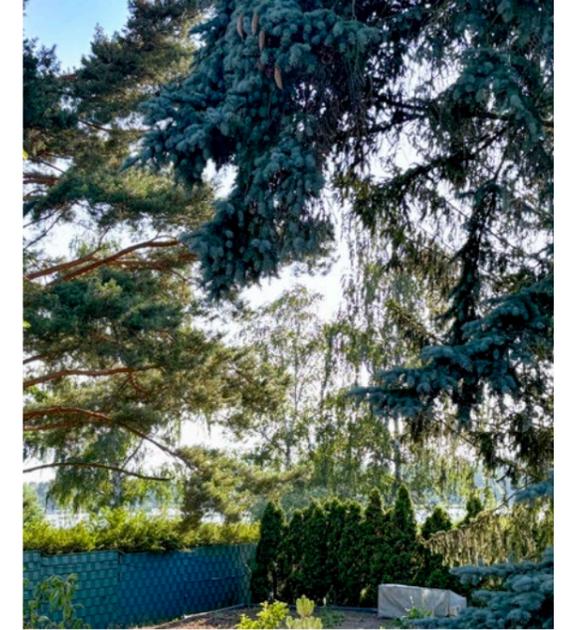
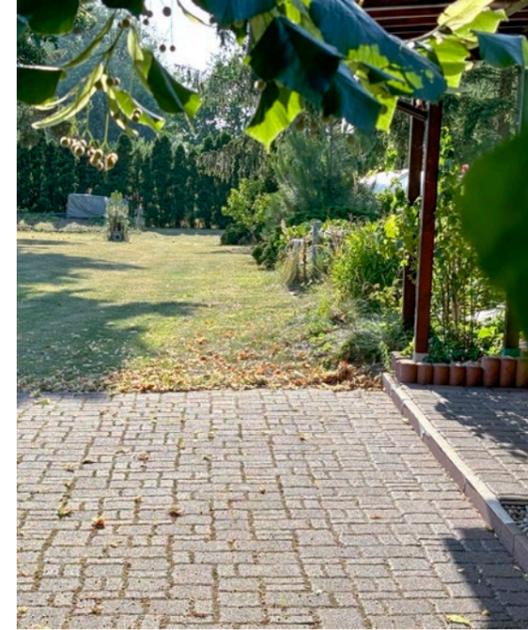
Ursprünglich ist ein kleiner Teil des Haupthauses 1974 als Wochenendhaus mit kleinem Keller errichtet worden. 2005 wurde, ordnungsgemäß mit Baugenehmigung, eine massive Erweiterung des Bungalows vorgenommen, so dass eine Wohnfläche von über 100 m² entstanden ist.

Das Haupthaus unterteilt sich nunmehr in einen Wohnbereich mit Übergang zum wintergartenähnlichen Essbereich inkl. Kaminofen,

einen offenen Küchenbereich mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit ebenerdiger Dusche, einen kleinen Abstellraum, ein Ankleideraum und einen Hauswirtschaftsraum.

Im Zuge des Neubaus 2005/2006 wurden im Prinzip alle Medien und Verdorgungsleitungen, sowie Fenster und Türen, der Dachstuhl inkl. Dämmung erneuert. Die verbleibenden Grundmauern des alten Bungalows wurden fachgerecht gedämmt. Die Installation der Gasbrennwerttherme erfolgte 2006, welche über einen Flüssiggastank betrieben wird.

Die Häuser in diesem Gebiet sind teilerschlossen mit Strom, Wasser, Telefon. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine 2015 neu verbaute ca. 10m³ große Abwassergrube.



Das gegenüberliegende Gästehaus verfügt über ein kleines Bad, eine kleine Küche und einen sehr gut belichteten Wohnraum. Der im hinteren Teil des Grundstücks 2018 installierte Pool wurde 2022 teilweise erneuert.

Insgesamt besticht das Objekt mit einer außergewöhnlichen Lage und einer sehr guten Substanz.

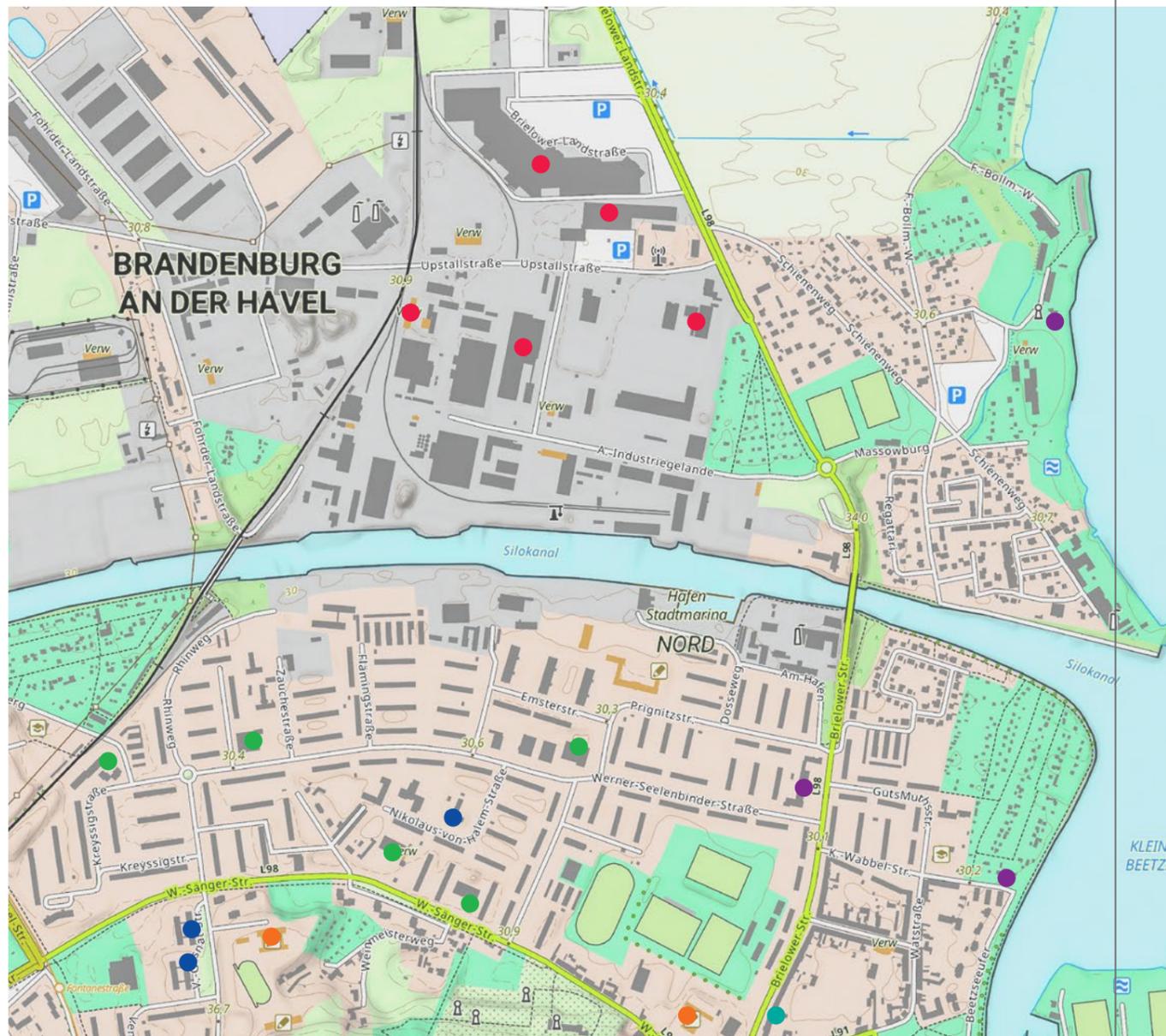
Es ist als renovierungsbedürftig einzuschätzen.

Zur Lage

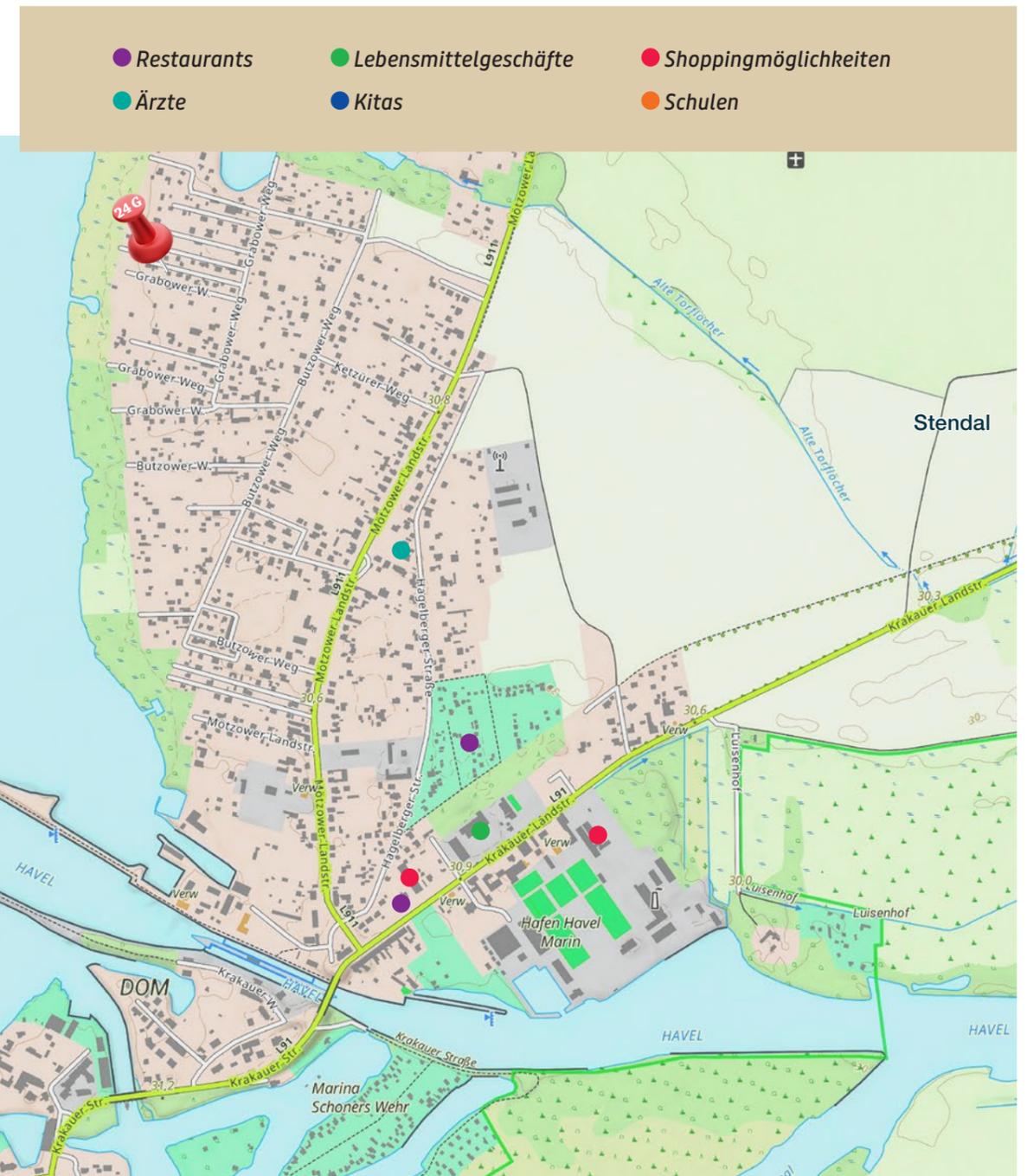
➤ Das Grundstück befindet sich im Bereich der Mötzower Vorstadt am Ende einer sehr ruhigen Sackgasse als letztes Wohngrundstück vor dem ca. 50 m entfernten Beetzseeufer. Der Streifen zwischen Grundstück und Ufer ist Landschaftsschutzgebiet. Brandenburg an sich verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit exzellenter Autobahnanbindung (A2) und Zugverbindungen, teilweise im 20 Minutentakt in Richtung Berlin und Magdeburg.

Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gibt es viele Ärzte und ein modernes Universitätsklinikum. Kita's, Schulen und mehrere Gymnasien, sowie ein Theater runden den überaus positiven Gesamteindruck von Brandenburg ab. Highlight für jeden Wassersportbegeisterten ist natürlich die wasserreiche Umgebung von Brandenburg mit vielen Naherholungsmöglichkeiten.

8



9



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 09.10.2031

Registriernummer: BB-2021-003820343

1

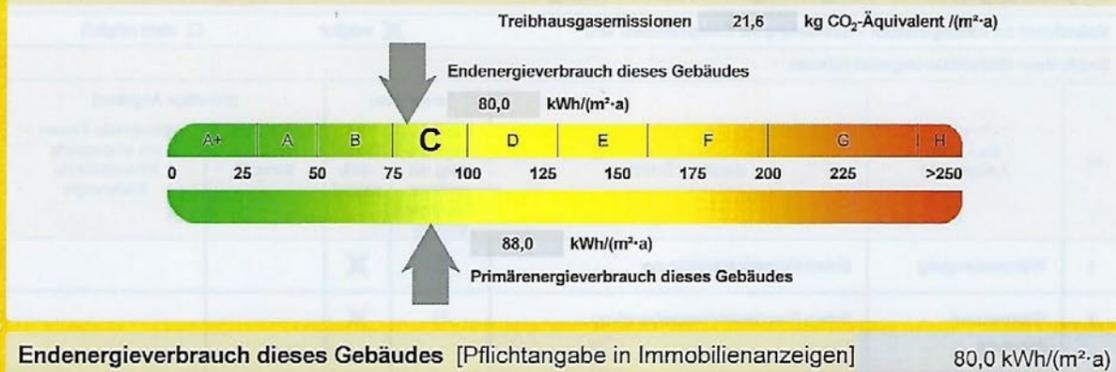
Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Grabower Weg 24 G 14776 Brandenburg an der Havel	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1974 - Umbau 2005	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2005	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebaudenutzfläche (A _N)	136,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Flüssiggas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



10

Energieverbrauch



11





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

