



Kietz  
straße  
28



# Kietzstr. 28 in Plaue, 14774 Brandenburg/H.

Oase mit Wintergarten und Blick auf die Havel



2

Wohnfläche ca. 169 m<sup>2</sup>

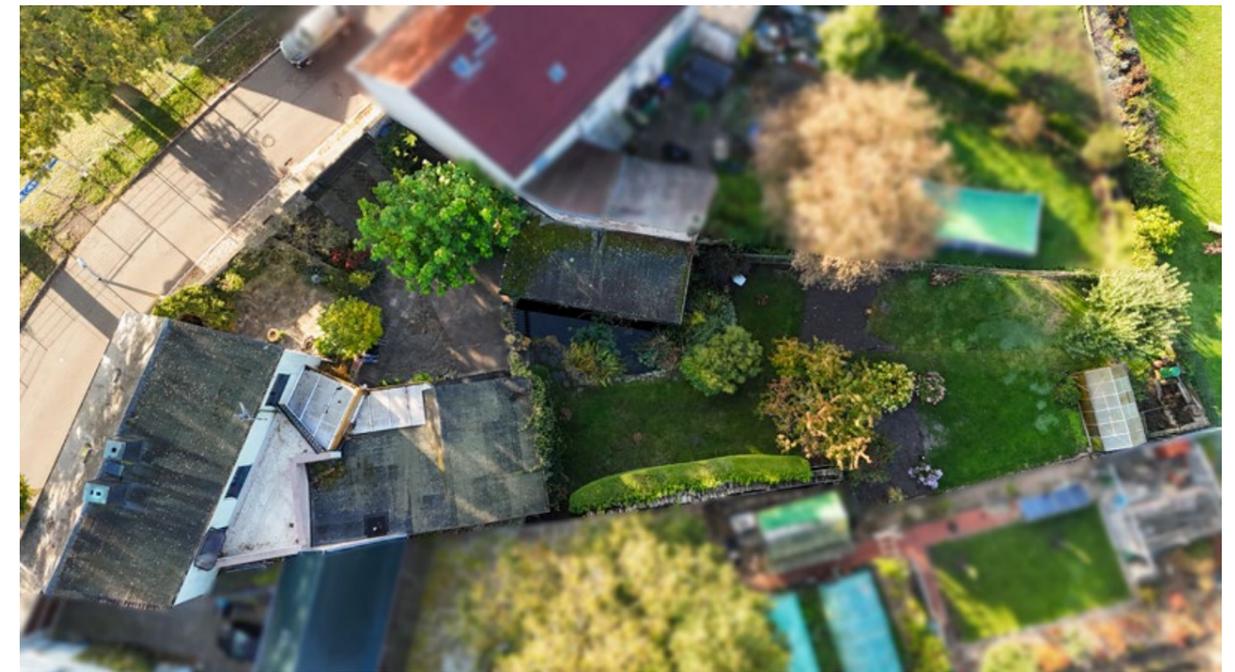
4 Zimmer

Grundstück: ca. 860 m<sup>2</sup>

Baujahr 1880, aufgestockt 1979

**Verkaufspreis: 369.000 Euro\***

Rundgang starten



3



\*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 2,38% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Details

Das ca. 1880 errichtete Gebäude mit Blick auf die Havel wurde klassisch als anderthalbgeschossiges Gebäude mit Satteldach erbaut. 1979 erfolgte mit Baugenehmigung die Aufstockung des hinteren Daches in der jetzigen Ausführung als Pultdach. Dadurch haben sich auch große und helle Räume im Obergeschoss ergeben. Insgesamt verfügt das eigentliche Haus im Erdgeschoss über ein großes Wohnzimmer mit Kamin und Ausgang zur Terrasse, eine Küche, ein Gäste WC, ein Arbeitszimmer und ein vollwertiges Bad mit Wanne und Dusche. Über den großzügigen Flur gelangt man in den kleinen Teilkeller und in das Obergeschoss, in dem sich ein ebenfalls großes Gästezimmer befindet, ein Schlafzimmer mit großer Dachterrasse und ein weiteres Bad.

Vor den Eingangsbereich und dem Anbau bis zur Garage wurde 2005, natürlich auch mit Baugenehmi-

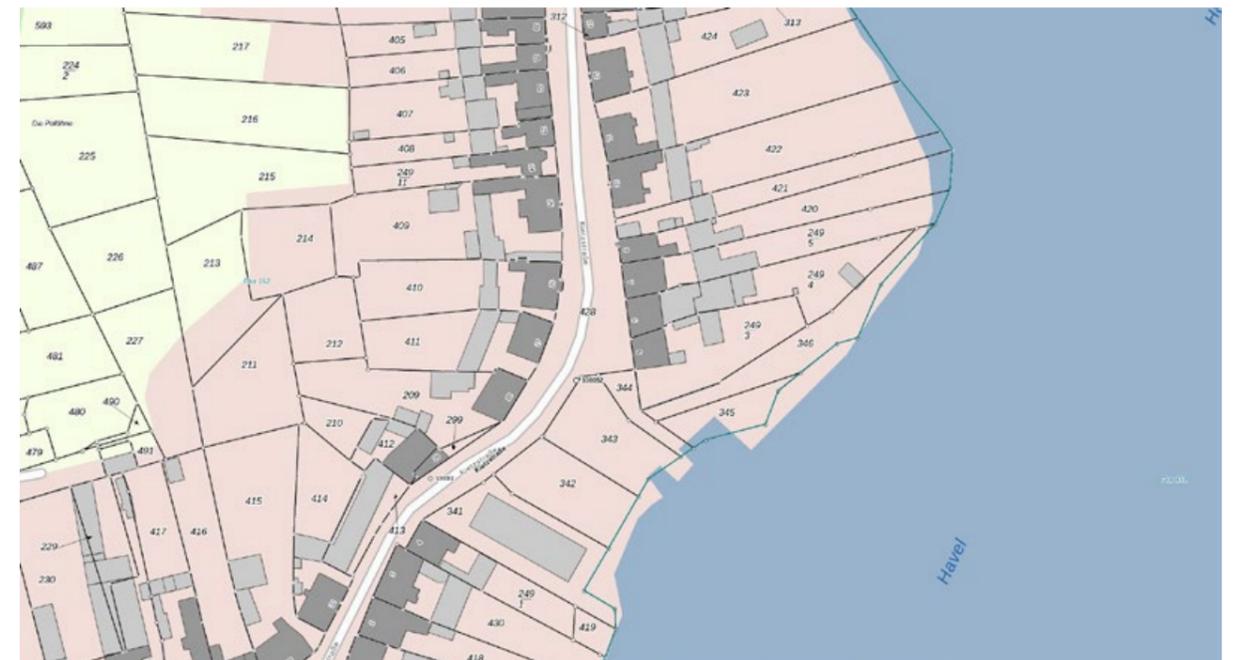
gung ein großer Wintergarten angebaut. Über diesen gelangt man in eine Sauna mit angeschlossenem Wannenbad und einem kleinen Werkstatttraum.

Auf dem Grundstück befindet sich neben der Garage ein weiteres massives Gebäude, welches für Gartengeräte genutzt wird. Der anschließende kleine Teich und der gepflegte Garten runden das Bild ab.

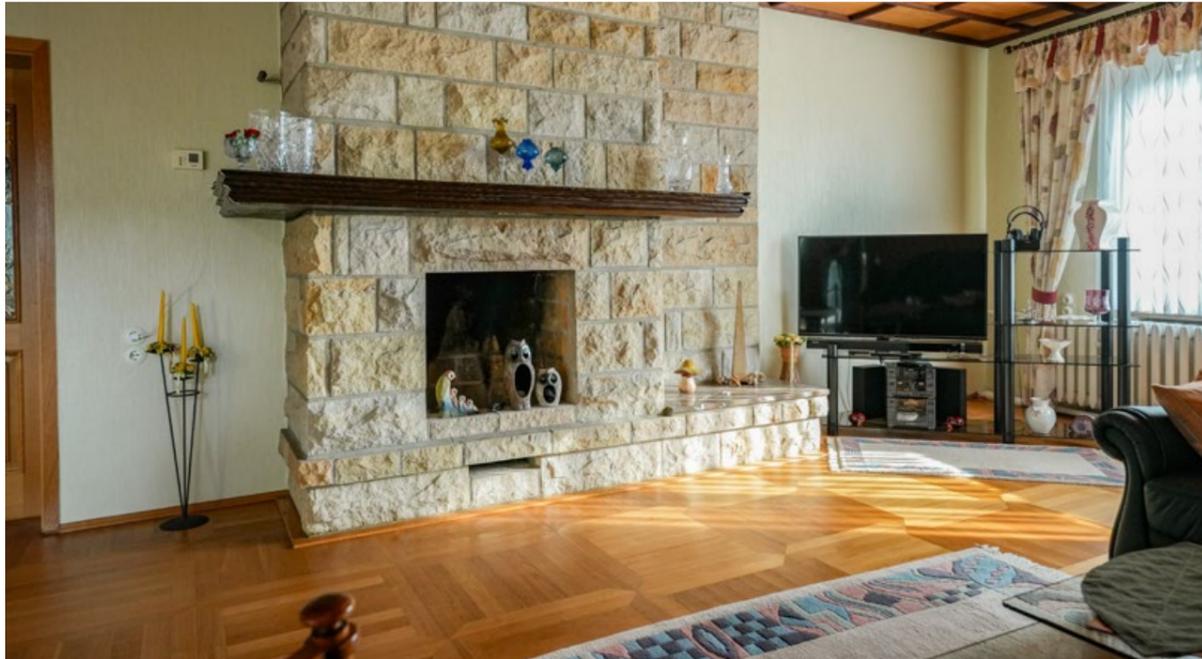
Insgesamt macht das Objekt einen sehr gepflegten Eindruck. Alle Wartungen der Vaillant Gastherme erfolgten regelmäßig ebenso wie die Prüfung und Kehrung des Kamines. Im Untergeschoss ist größtenteils Parkett verlegt worden. Überwiegend sind noch Holzfenster aus 1983 verbaut. Hier wäre mittelfristig Handlungsbedarf. Die Fassade wurde 2005 mit einer 80 mm Dämmung isoliert und neu verputzt. Die Elektrik wäre zu erneuern.



## FLURKARTE







8

9

# Zur Lage

➤ Das Objekt befindet sich im östlichen Ortskern vom Brandenburg im Ortsteil Plaue, in unmittelbarer Nähe zur Havel und dem Schloss Plaue. Der Ortsteil besticht natürlich durch seine wasserreiche Umgebung.

Brandenburg an sich verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit exzellenter Autobahnanbindung (A2) und Zugverbindungen, teilweise im

20-Minuten-Takt 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.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

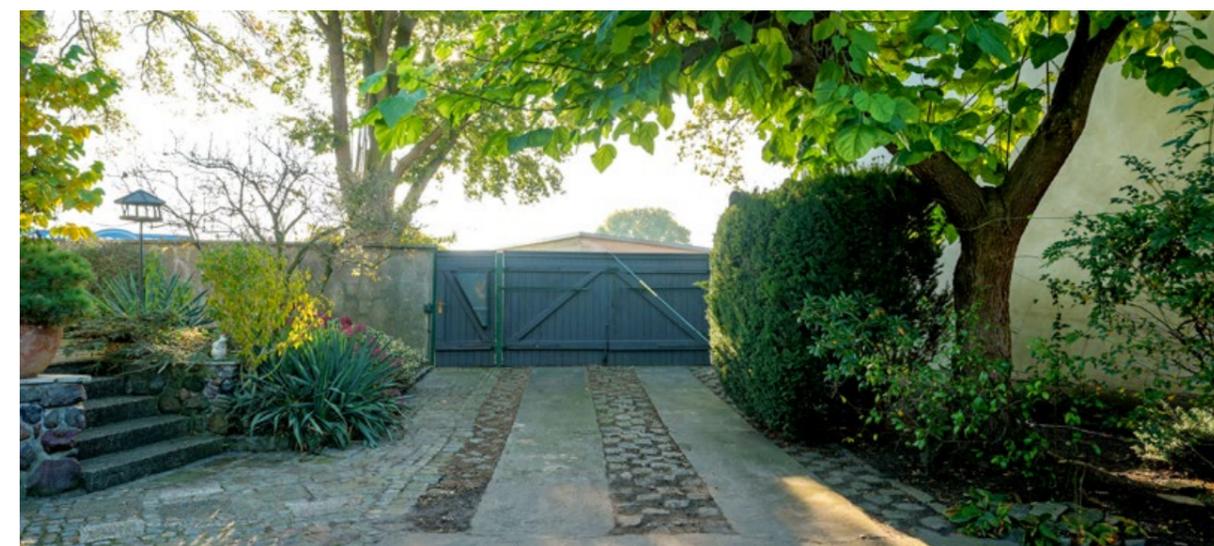
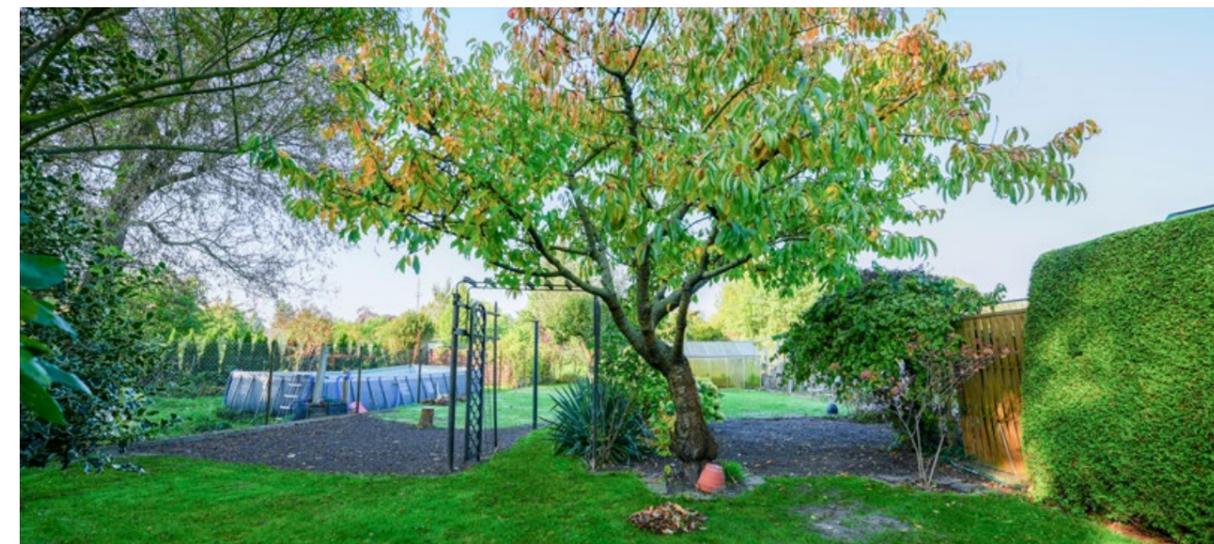
Gültig bis: 28.10.2034

Registriernummer: BB-2024-005395160

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Kietzstrasse 28 14774 Brandenburg an der Havel		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1880		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1991		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 169,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	228,2 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	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)



12

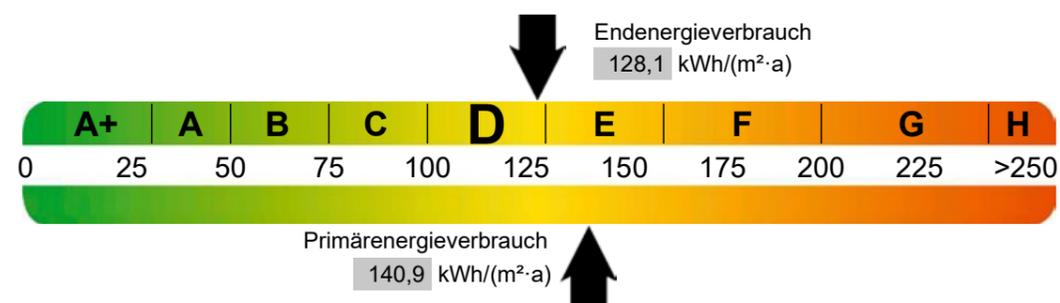
13

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BB-2024-005395160

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 30,51 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 128,10 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



## Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

[www.philipp-immobilienkontor.de](http://www.philipp-immobilienkontor.de)

[kontakt@philipp-immobilienkontor.de](mailto:kontakt@philipp-immobilienkontor.de)



**PHILIPP**  
IMMOBILIENKONTOR