



Gladio
lenweg
25



Gladiolenweg 25, 14772 Brandenburg/H.

VERKAUF - Interessantes Einfamilienhaus mit sehr schönem Garten in Brandenburg/Görden



2

Flurstück 829
Baujahr 1997

Grundstücksfläche: 651 m²
Gebäudenutzfläche: 170,46 m²

Verkaufspreis: 469.000 Euro*

Online-Rundgang starten

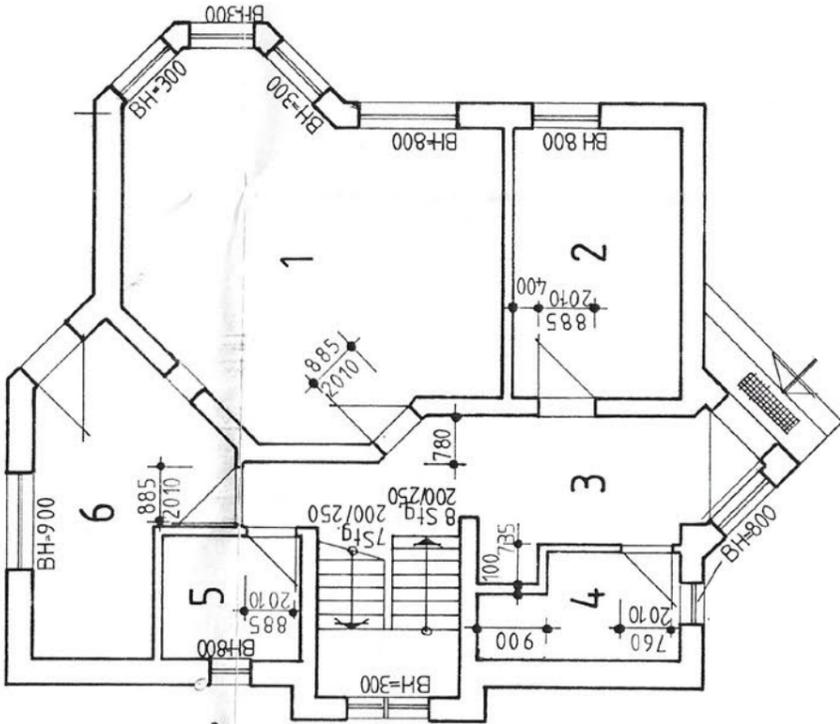


3

*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.

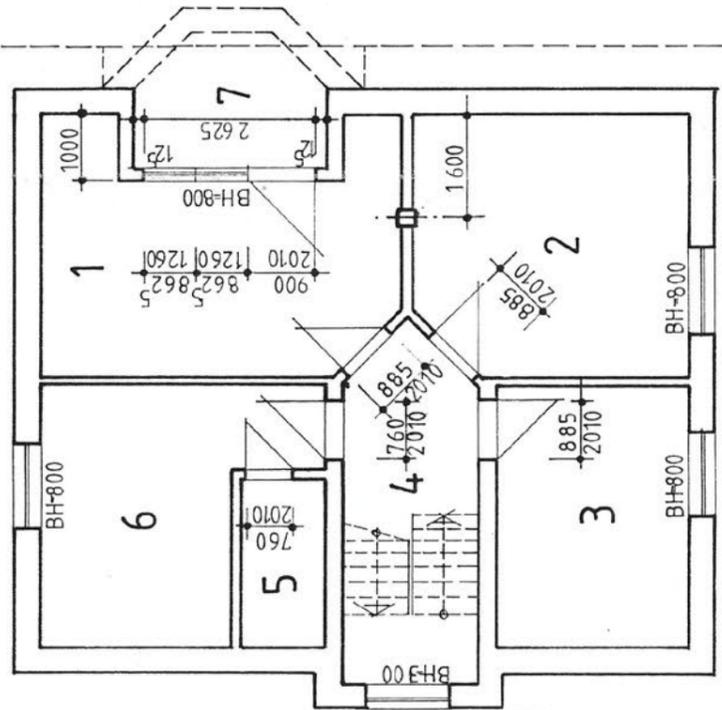


Grundriss EG

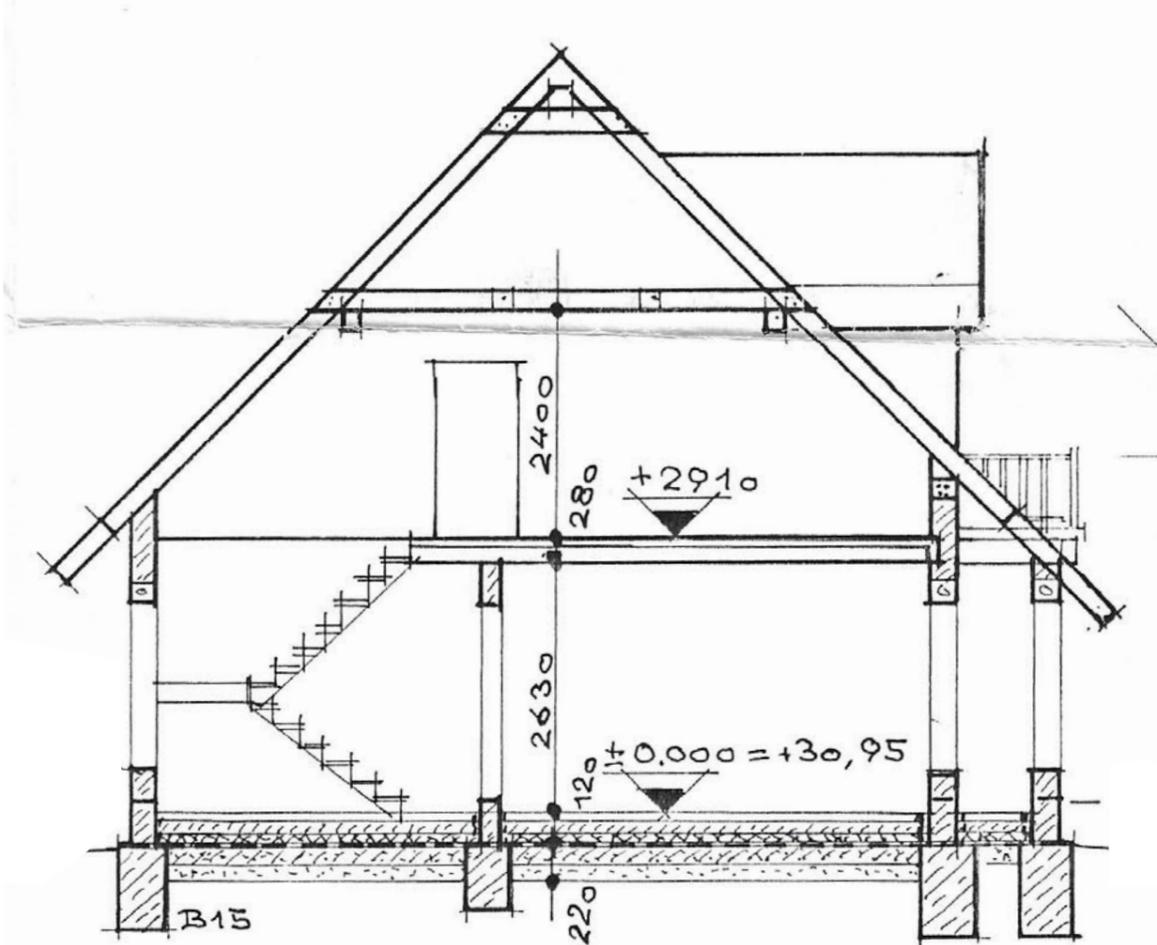


4

Grundriss OG



Grundriss Giebel



5

Zum Gebäude

Das 1997 errichtete Einfamilienhaus mit Pfettendachstuhl, Erker und Balkon verfügt im Erdgeschoss über ein gut belichtetes großes Wohnzimmer, ein Gästezimmer, ein Gästebad mit Dusche, Küche mit Einbauküche und einen Hauswirtschaftsraum. Über die Massivholztreppe gelangt man in das Obergeschoss mit drei Zimmern, ein Zimmer mit Südbalkon, ein Bad mit Wanne und einen kleinen Heizungsraum. Der Spitzboden wurde als Warmdach ausgebaut und verfügt über Giebelfenster und zwei Velux Dachflächenfenster. Somit sind weitere Ausbaumöglichkeiten geboten. Derzeit gelangt man über eine herkömmliche Bodeneinstiebstreppe in den Spitzboden. Bei Bedarf könnte eine Massivholztreppe nach oben verbaut werden.

Der Bauherr des Objektes war selbst Bauingenieur und hat bei der Auswahl der Baumaterialien auf

bauphysikalische Zusammenhänge geachtet und eine akribische Bauüberwachung durchgeführt.

So wurde ein 36,5 starker diffusionsoffener Porotonstein verwendet, 2 fachverglaste PVC Isolierglasfenster mit manuellen Rollläden verbaut. Die Installation einer neuen Viessmann Gasbrennwerttherme inklusive einem zusätzlichen Speicher erfolgte 2013. Das Dach ist mit 2 Solarkollektoren zur Warmwasserunterstützung ausgestattet.

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich eine Garage mit angeschlossenem Carport. Alle Zuwegungen und Terrassen sind gepflastert. Der Garten und die Bepflanzungen sind ein Highlight an diesem Objekt.

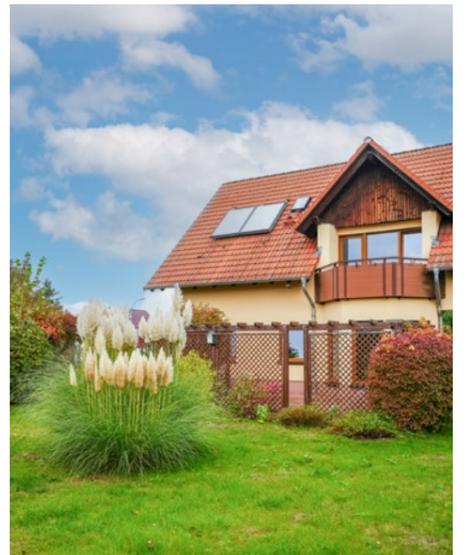
Insgesamt hat das Objekt eine hervorragende Substanz.





8

9

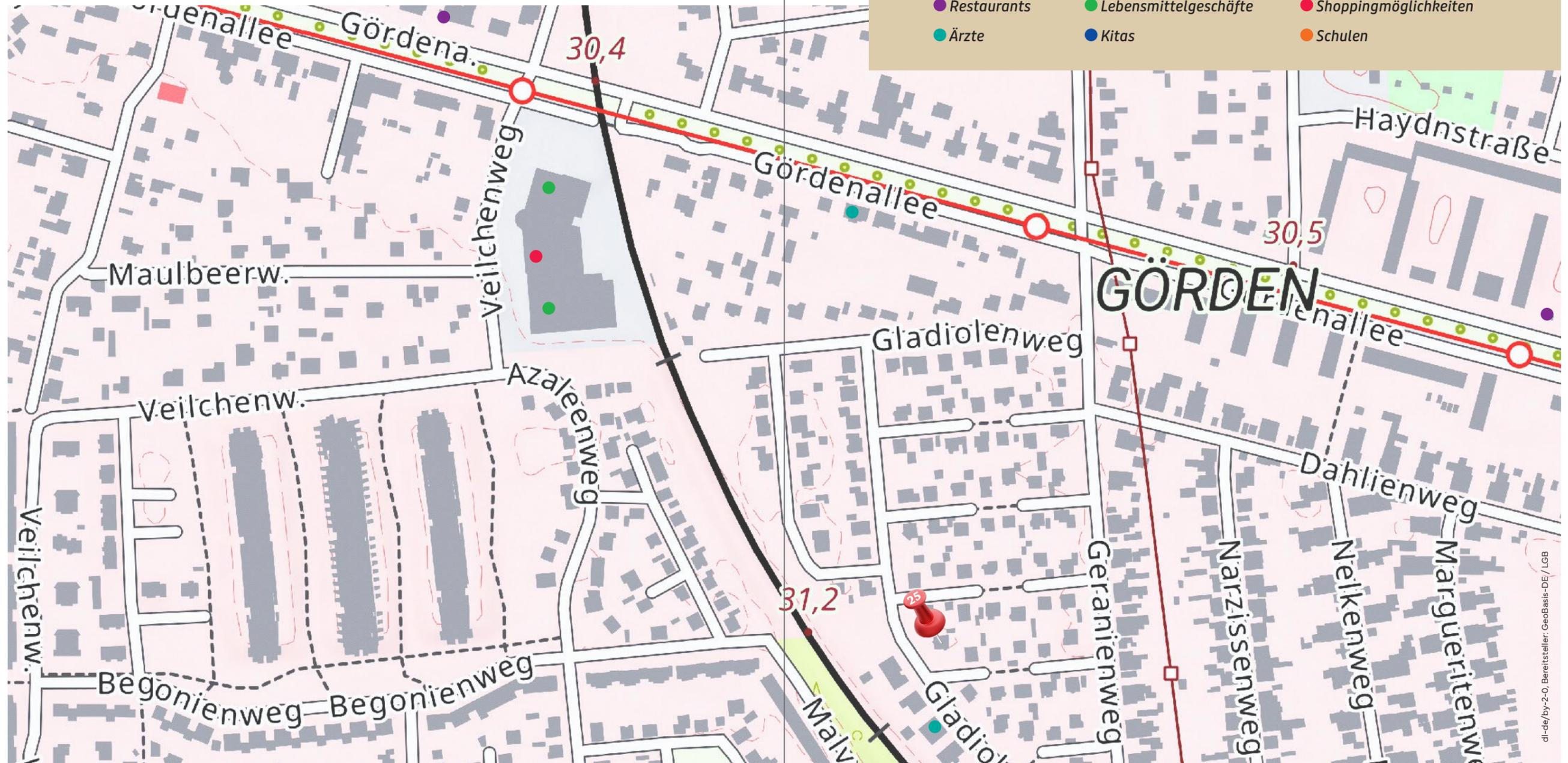


Zur Lage

➤ Das Objekt liegt im beliebten „Blumenviertel“ in Brandenburg an der Havel und ist bestens an die Innenstadt mit Bus, Bahn und Straßenbahn angebunden. Der Stadtteil besticht durch seine ruhige und familiäre Wohnlage. Brandenburg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, wie Schulen, Kitas, Gymnasien, Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Das hochmoderne Klinikum sichert auch in schwierigen Fällen die ärztliche Versorgung ab. Brandenburg an sich begeistert durch seine wasserreiche Umgebung und die vielen Kanäle, welche den Ort durchziehen. Ein Theater

und ein Kino sorgen für den kulturellen Beitrag. Die perfekte Anbindung an die Autobahn A2 und die hohe Taktung von Zügen in Richtung Berlin/Potsdam und Richtung Magdeburg machen den Standort zusätzlich attraktiv. Durch Ansiedlung von Industrie (z.B. ZF Getriebewerk, Voestalpine Gleiswerk etc.) und öffentlichen Behörden (Rentenversicherung und Auswärtiges Amt) sind auch hochwertige Arbeitsplätze in dieser Region vorhanden.

● Restaurants	● Lebensmittelgeschäfte	● Shoppingmöglichkeiten
● Ärzte	● Kitas	● Schulen



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 29.07.2034

Registriernummer ² BB-2024-005242273

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Gladiolenweg 25, 14772 Brandenburg an der Havel		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1997		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	170,46 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		



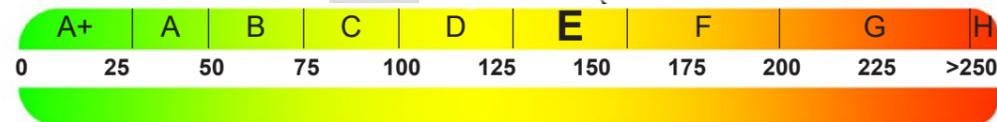
12

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 39,72 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

153,75 kWh/(m²*a)



156,12 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

13



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

