

Veilchenweg

84



# Veilchenweg 84, 14772 Brandenburg an der Havel

Gepflegte Doppelhaushälfte mit modernem  
Stadthauscharakter in Brandenburg - Görden



2

Wohnfläche 112 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1999

Grundstücksfläche: 312 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis: 299.000 Euro\***



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 3,57% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Details

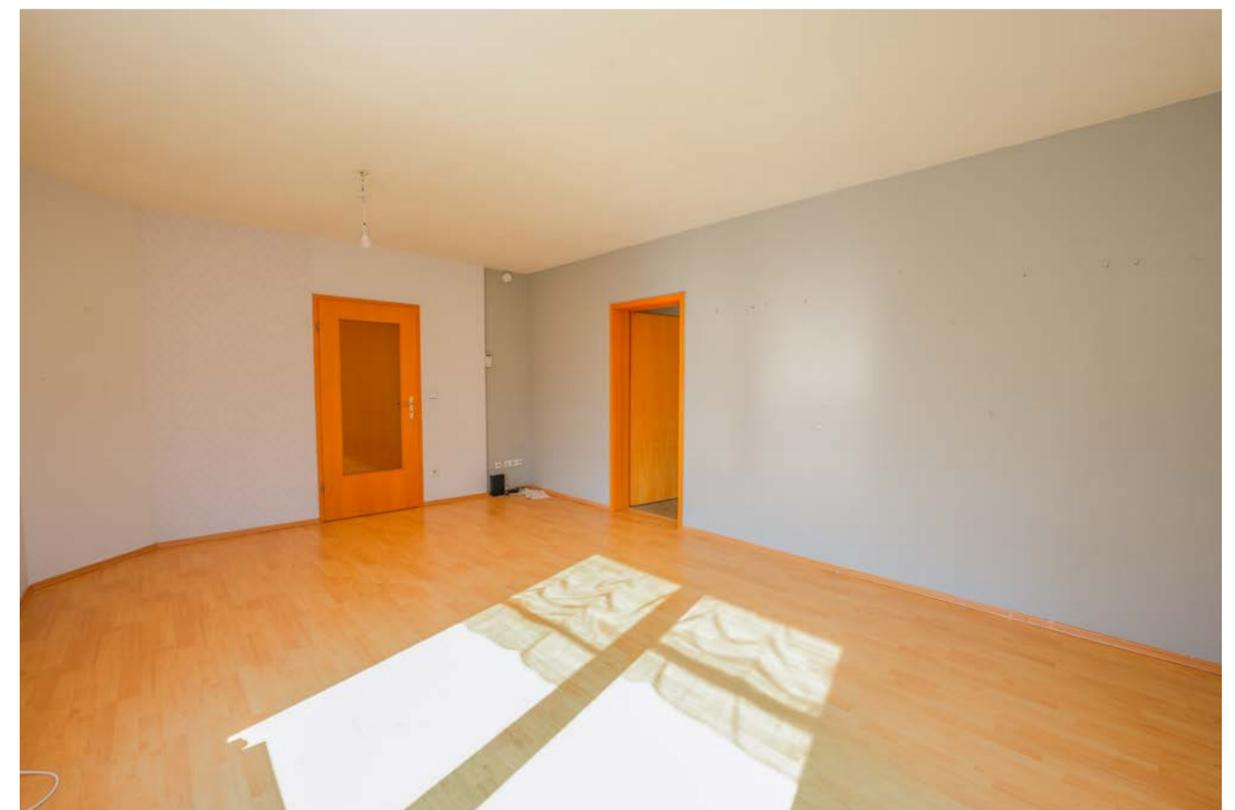
Das 1999 in massiver Bauweise erichtete Objekt unterteilt sich insgesamt in vier eigenständige Hausviertel. Auf dem 312 m<sup>2</sup> großem Grundstück befindet sich neben den schönen Bepflanzungen und dem Rasen eine Außenterrasse und ein PKW Stellplatz. Alles wurde liebevoll angelegt. Mitverkauft wird ein 1/3 Miteigentumsanteil an dem direkt angrenzenden Grundstück mit zwei Garagenstellplätzen, welche direkt vom Gebäudegrundstück zu erreichen sind.

Das angebotene Objekt verfügt im Erdgeschoß über einen Wohnbereich mit Ausgang zur Terrasse, die Küche mit angeschlossenem Hauswirtschaftsraum, sowie ein Gäste WC. Über eine Holzwangentreppe gelangt man in das Obergeschoss indem sich drei Zimmer und ein Bad mit Dusche und Wanne befinden. Ein Zimmer ist mit einen Südbalkon versehen.

Die Trennwände in diesem Geschoss wurden in Trockenbau erstellt, so dass auch neue Grundrissideen leicht umsetzbar wären. Eine weitere Treppe führt in den großen ausgebauten Spitzboden mit einem Zimmer und einem Vorraum, in dem sich die Gasbrennwerttherme von Weishaupt befindet.

Bei den massiven Außenwänden wurde ein diffusionsoffener natürlicher Baustoff verwendet – ein Porotonstein, welcher für hervorragendes Raumklima sorgt.

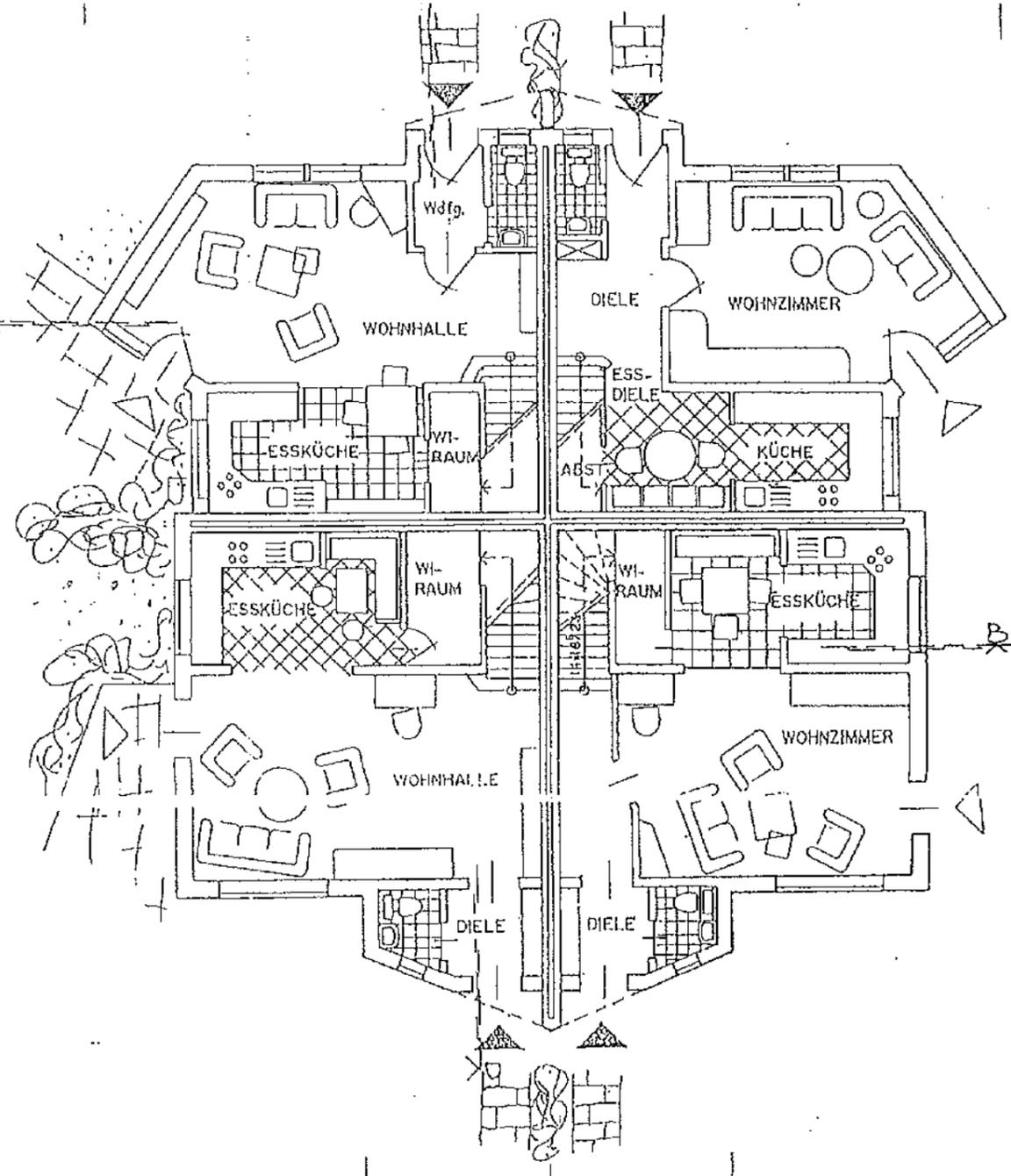
Ein optisches Highlight ist die Teilverklinkerung mit Riemchen.



# Grundriss

Erdgeschoss

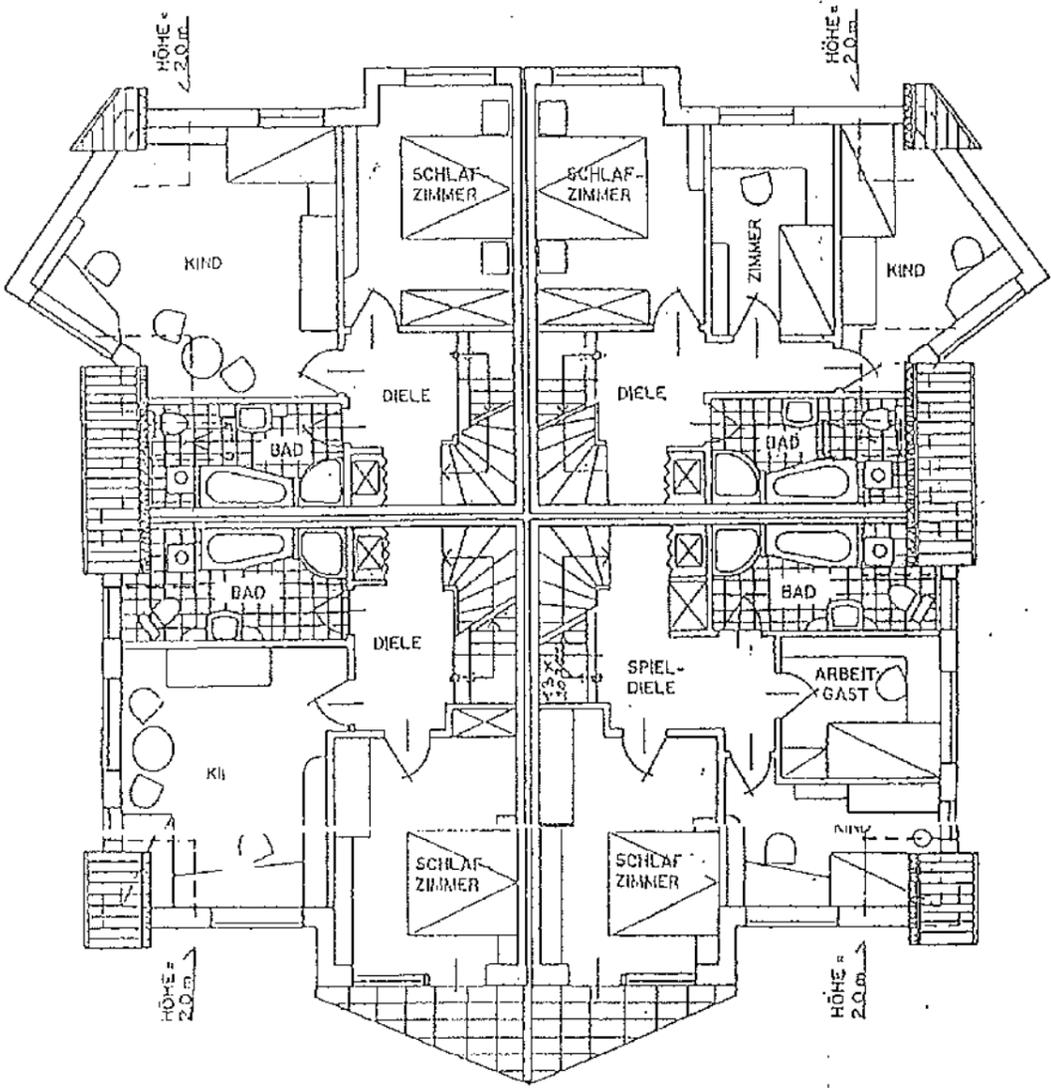
6



# Grundriss

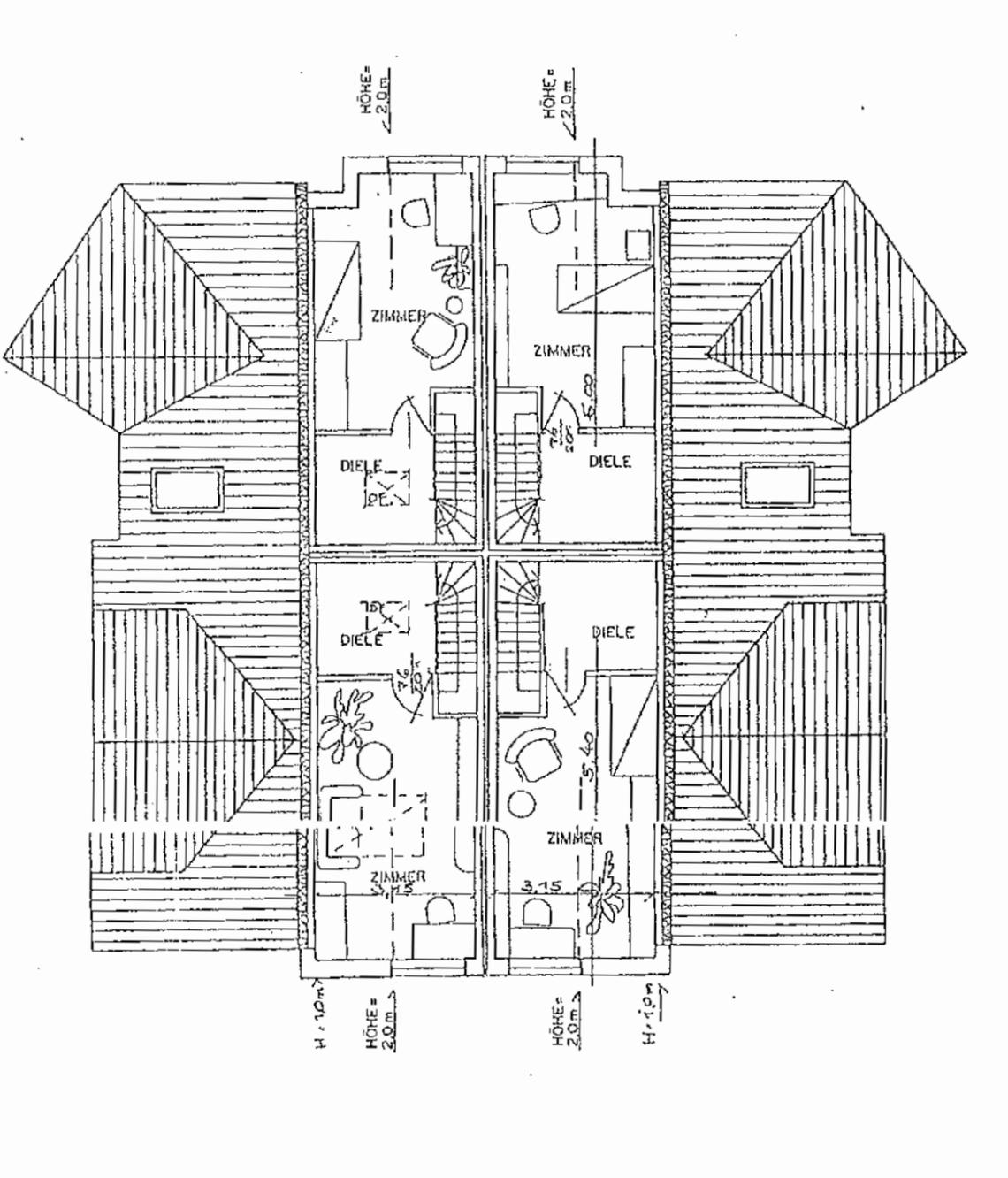
1. Dachgeschoss

7



# Grundriss

## 2. Dachgeschoss

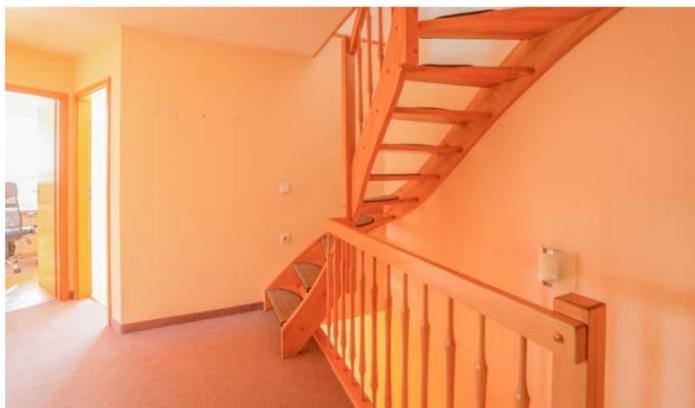


8



9





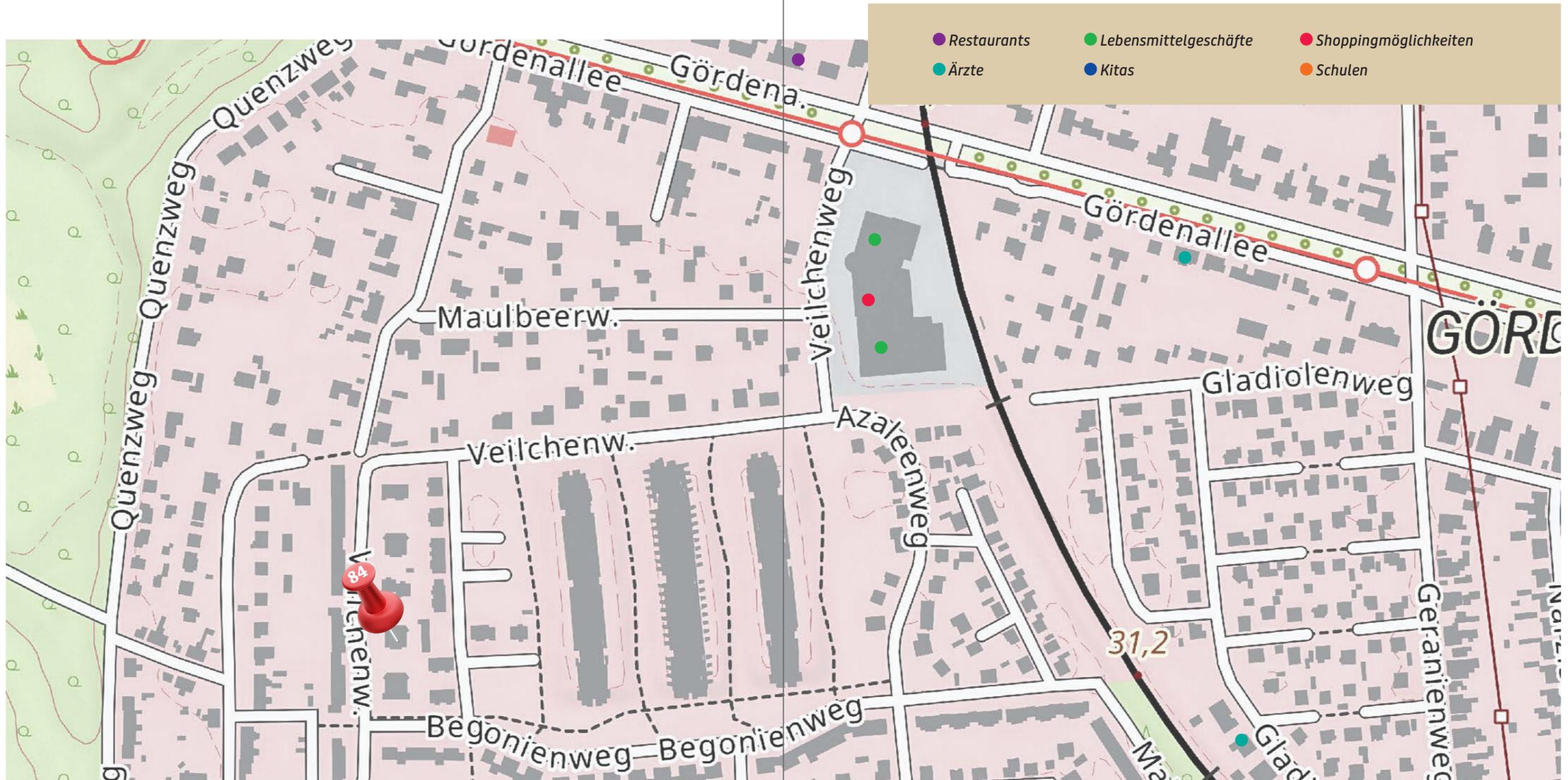
10

11

# Zur Lage

➤ Das Objekt liegt im „Blumenviertel“ im beliebten Brandenburger Stadtteil Görden und ist bestens an die Innenstadt mit Bus, Bahn 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 sicherte 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 der hohen 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.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 13.06.2034      Registriernummer: BB-2024-005157688      1

## Gebäude

Gebäudetyp	beidseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Veitchenweg 84 14772 Brandenburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1999		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>nutz</sub> )	134,4 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	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	(Änderung / Erweiterung)	

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 23,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

96,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



106,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 96,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



14

15



## 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)

