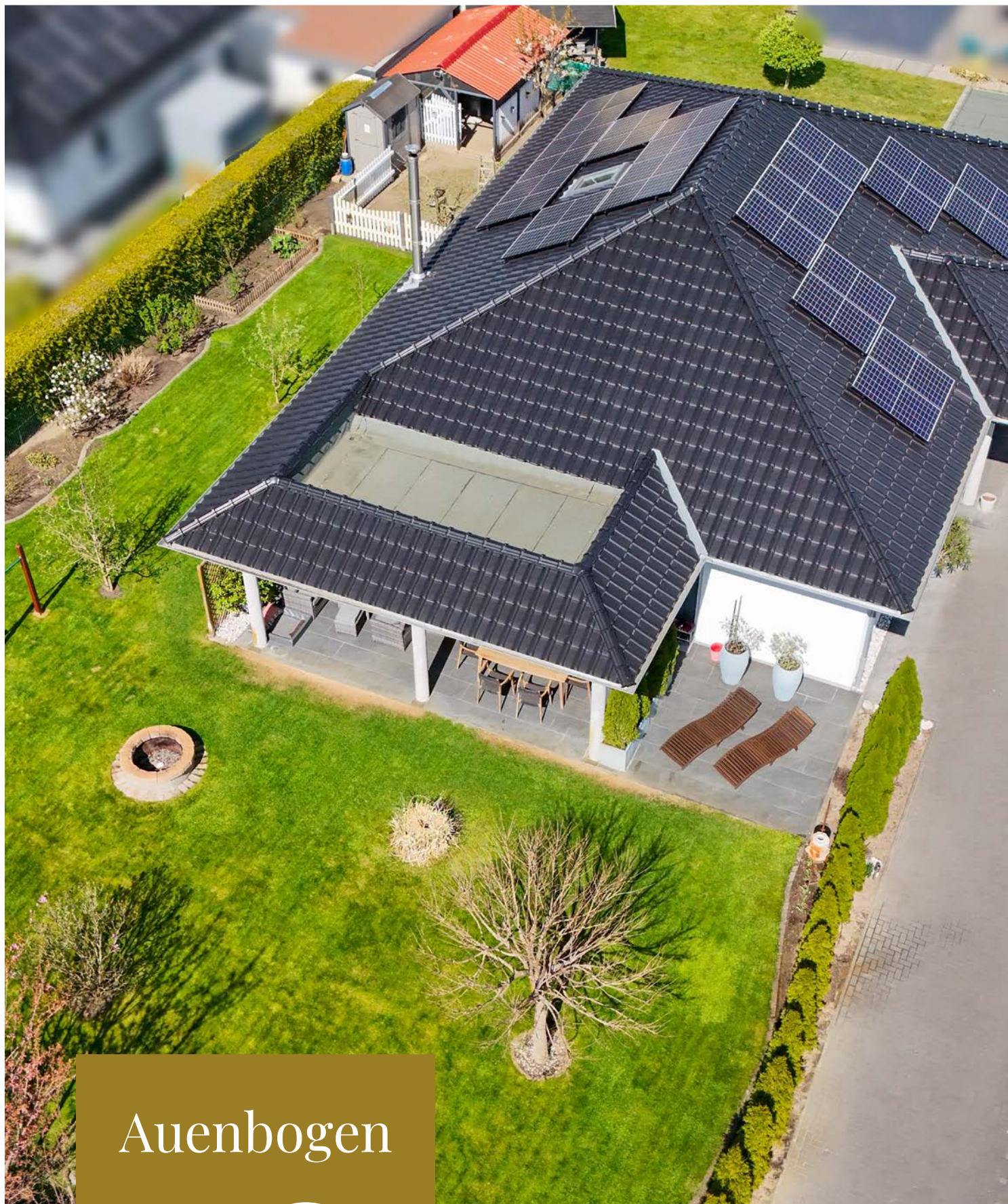




Auenbogen

18



Auenbogen 18, 14772 Brandenburg an der Havel

Äußerst gepflegter Bungalow mit
sehr schön angelegtem Grundstück

2



Wohnfläche: 129 m²

Baujahr: 2017

Grundstücksfläche: 842 m²

Verkaufspreis: 669.000 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.

Details

4

Das 2017 massiv mit 36,5 cm starkem Außenmauerwerk (natürlicher Baustoff Poroton) erbaute und individuell entworfene Einfamilienhaus verfügt über einen großzügigen offenen Wohn- und Essbereich mit Ausgang zur großzügig überdachten Terrasse und Garten mit Südausrichtung. Weiterhin befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Bad mit begehbare ebenerdiger Dusche und ein Bad mit Badewanne sowie einen Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum in dem Haus. Zusätzlich bietet der traditionelle mit KVH-Holz gerichtete zimmermannsmäßige Dachstuhl riesige Abstellmöglichkeiten. An das Haupthaus wurde eine massive, ca. 7 m × 8 m große Garage mit elektrischem Sektionaltor gebaut.

Beim Bauen wurde stets darauf geachtet, dass hochwertige Materialien verwendet wurden. So erfolgte die Dacheindeckung mit hochwertigen

engobierten Tonziegeln, welche dem Objekt zusätzlich einen wertigen Charakter verleihen. Der Eingangsbereich hat ein zusätzliches in das Hauptdach integriertes Vordach. Sowohl die Terrasse als auch das Vordach wurden mit massiven und optisch ansprechenden Betonsäulen gebaut.

Bei den Fenstern handelt es sich um 3-fachverglaste Elemente, welche teilweise mit integrierten Fliegenrollos ausgestattet sind bzw. an den Terrassentüren mit individuell gefertigten Insektenschutztüren. Die Außenfensterbänke bestehen aus 3 cm starken Granit, im Innenbereich aus 2 cm starken Kunststein.

Bei den Innentüren handelt es sich um hochwertige Weißlack-Profiltüren. Überwiegend sind die Fußböden großformatig gefliest, einzelne Zimmer mit Vinylplanken belegt. Die nahezu komplett ausgestattete

Einbauküche aus 2017 ist Bestandteil des Kaufpreises.

Zusätzliche Gemütlichkeit kommt im Wohnbereich durch den verbauten Kaminofen auf. Das Objekt wird mittels einer effizienter Erdwärmepumpe von Vaillant über eine Fußbodenheizung beheizt. Um das Objekt noch effizienter zu unterhalten, wurden 2023 insgesamt 26 hochwertige PV Module auf dem Dach installiert. Die Speicherung des Stromes erfolgt in einem 6,7 kw Speicher von AXITEC.

Der liebevoll bepflanzte und gestaltete Außenbereich wurde teilweise technisch automatisiert. Eine automatisch gesteuerte Beregnungsanlage und ein Mähroboter sorgen hier für Unterstützung. Die Zufahrt ist gepflastert und das Zufahrtstor lässt sich per Funksignal öffnen. Weiterhin befindet sich ein gemauerter Grillofen und eine gemauerte Feuerstelle im Garten.

Insgesamt ist das ein wirklich tolles Objekt mit top Substanz.

5





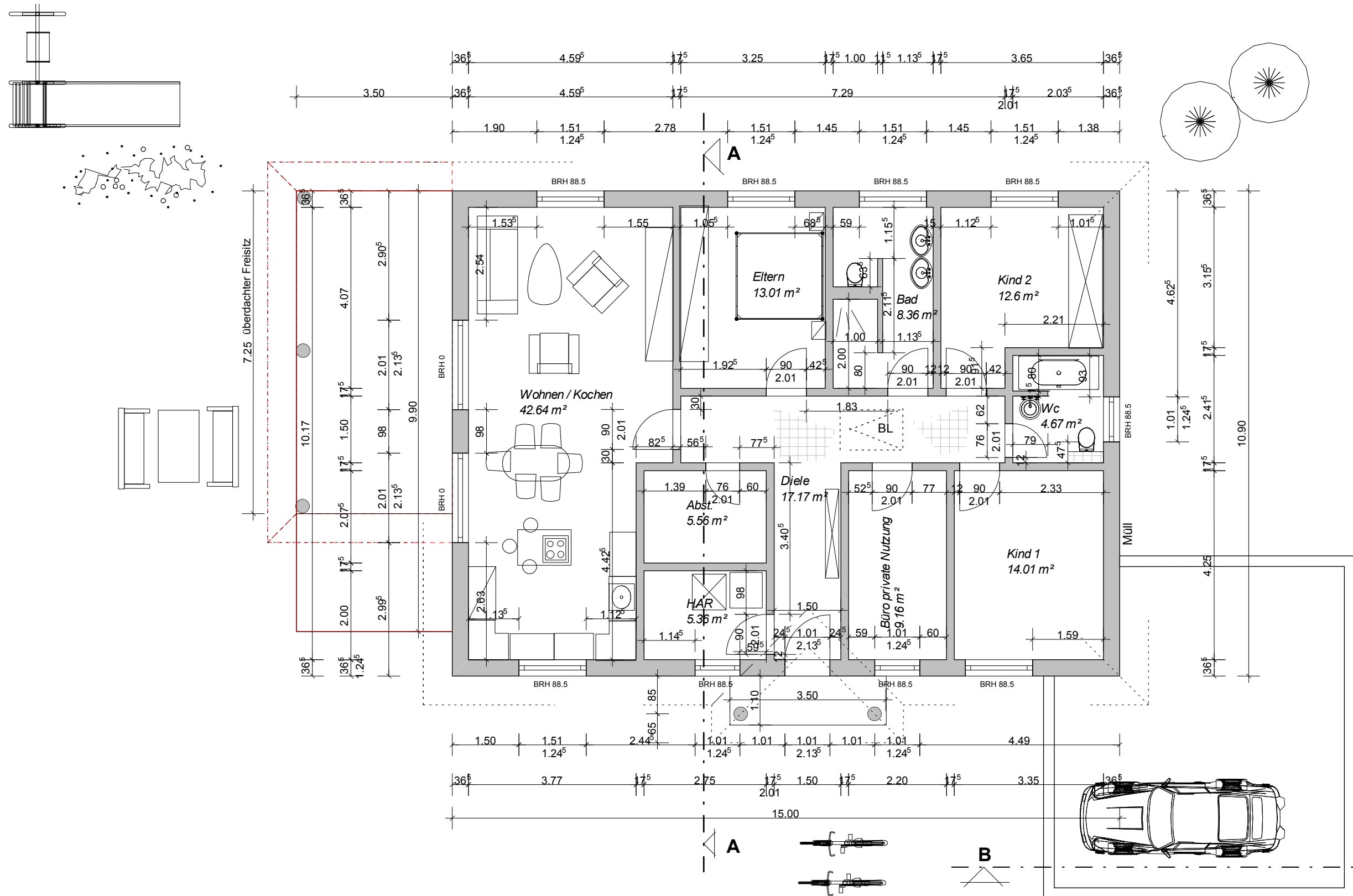
6



7



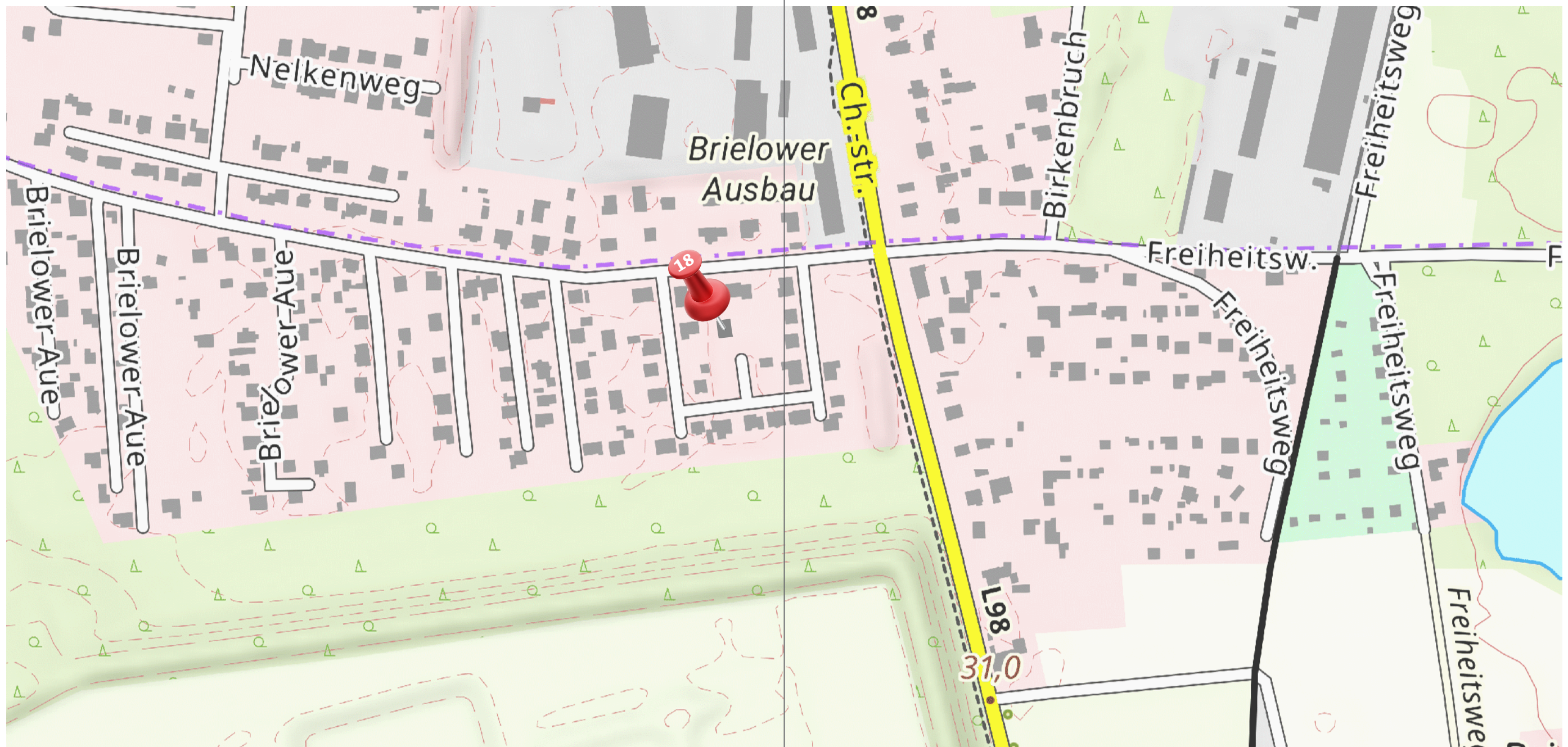
Erdgeschoss



Zur Lage

➤ 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!



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BB-2018-002181915

Gültig bis: 05.09.2028

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

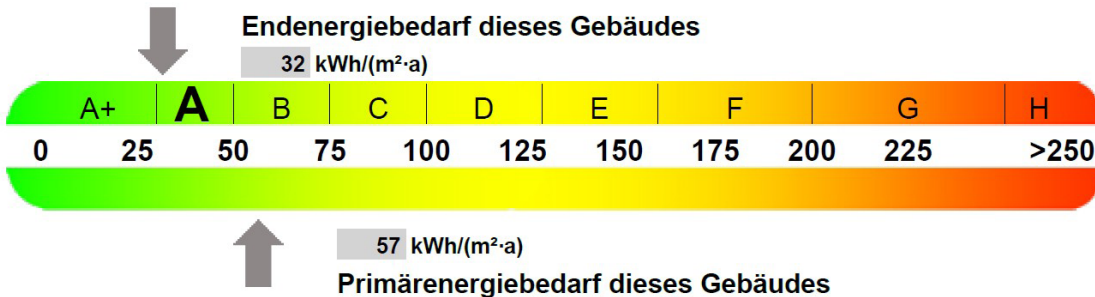
Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Auebogen 18, 14772 Brandenburg a.d. Havel		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2017		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	129 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Geothermie	Verwendung: Heizung und Trinkwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf		



Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 19 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 57 kWh/(m²·a) Anforderungswert 79 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,31 W/(m²·K)

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 § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

32 kWh/(m²·a)

13



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

