

Schifferring

25



Schifferring 25, 14770 Brandenburg/Havel

Einfamilienhaus am Wasser mit tollem Grundstück



Wohnfläche: 114,17 m²

Baujahr: 2002

Grundstücksfläche: 553 m²

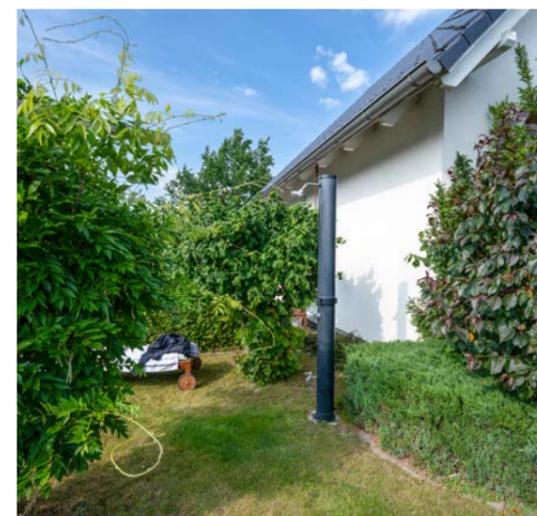
Verkaufspreis: 519.000 Euro*



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



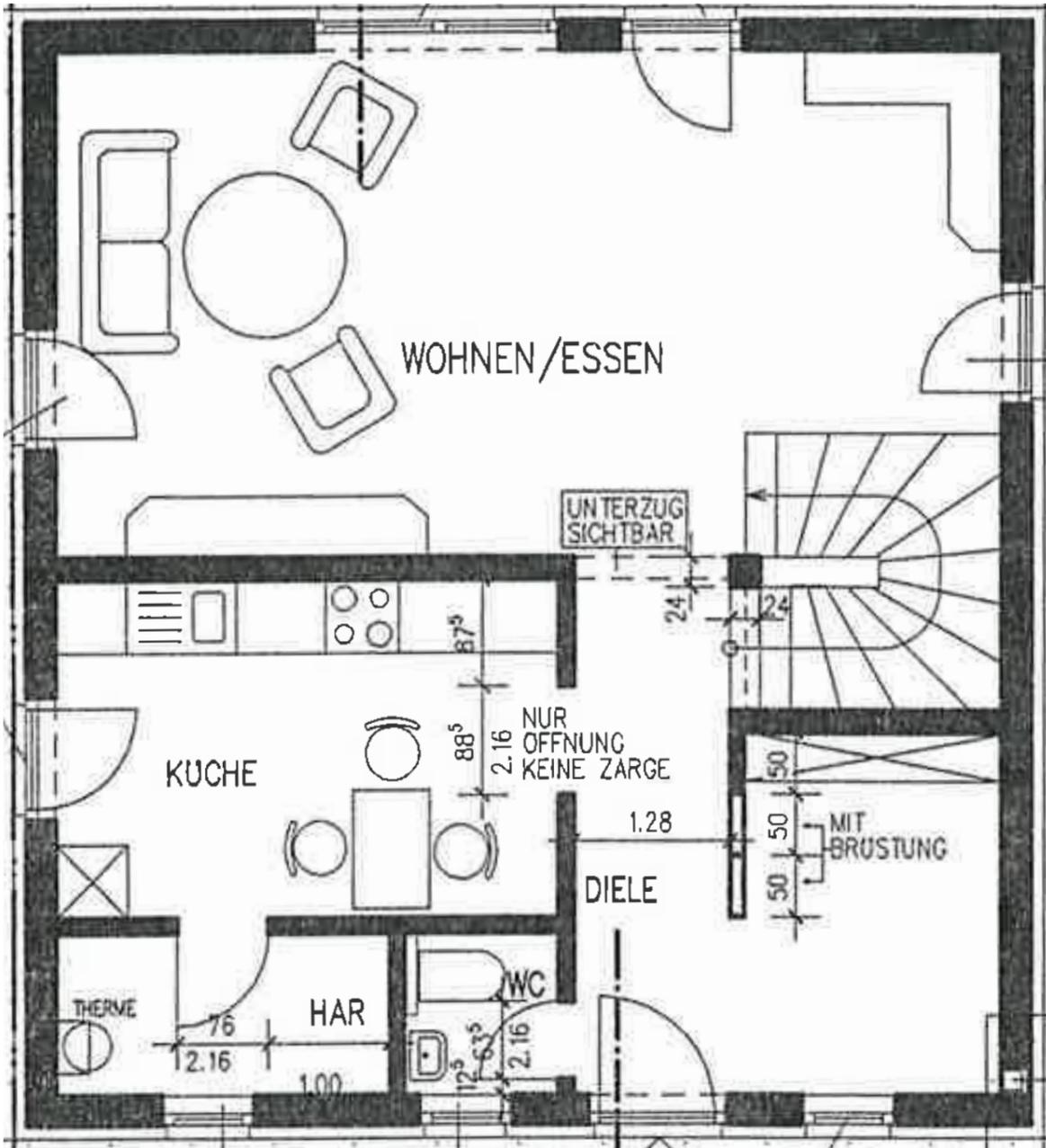
4



5



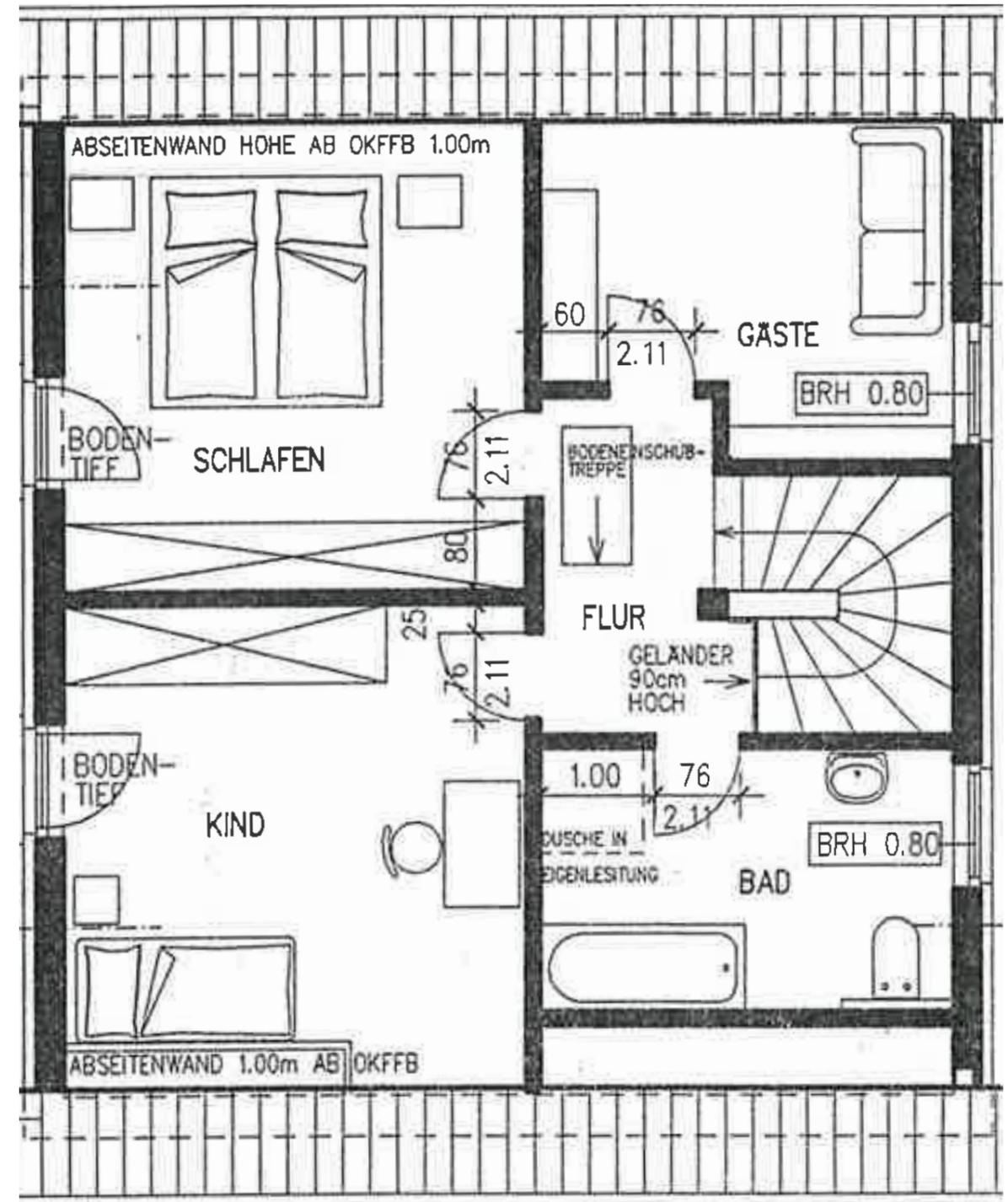
Erdgeschoss



6

Grundriss
ohne Maßstab

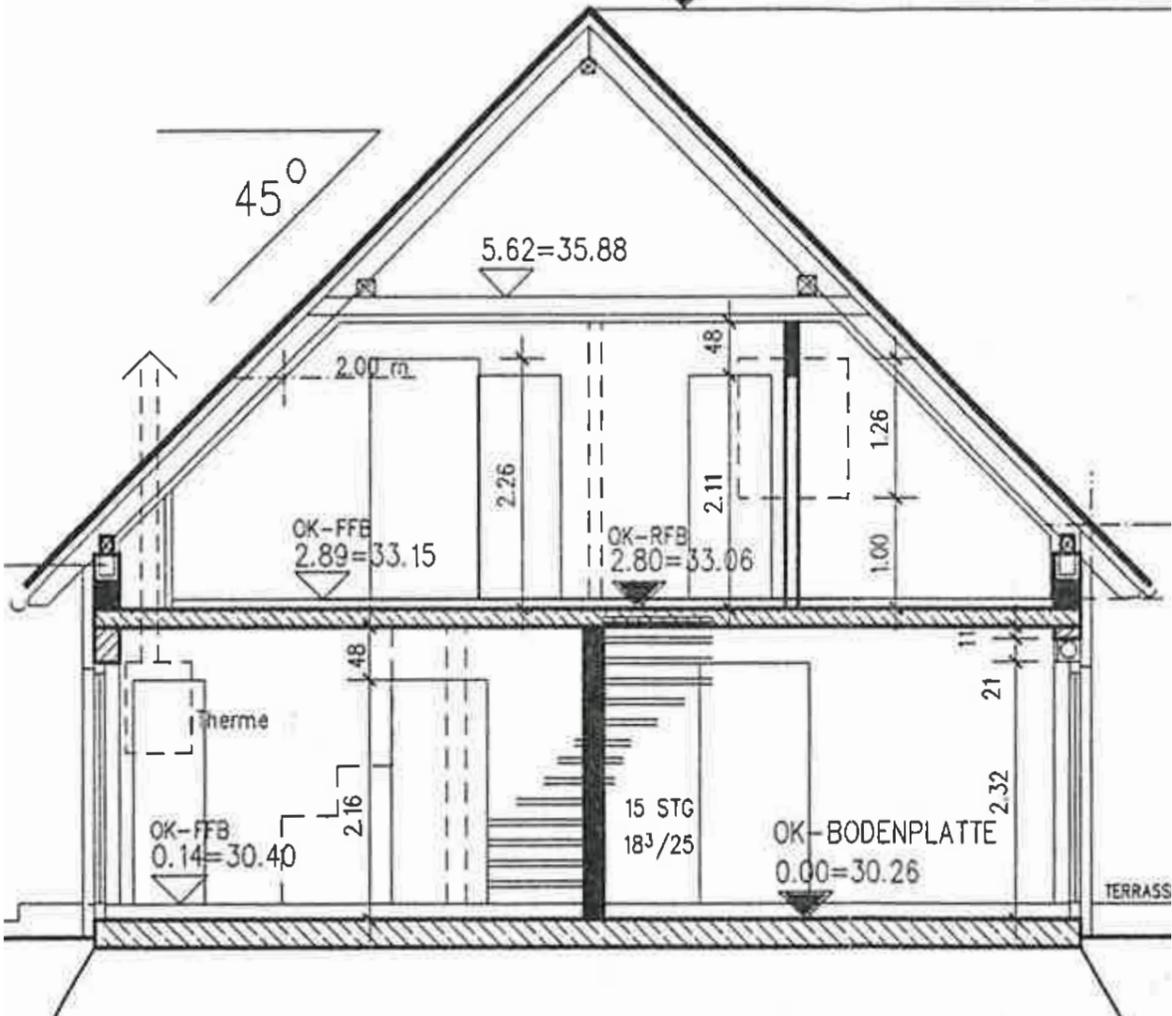
Dachgeschoss



7

Grundriss
ohne Maßstab

Schnitt

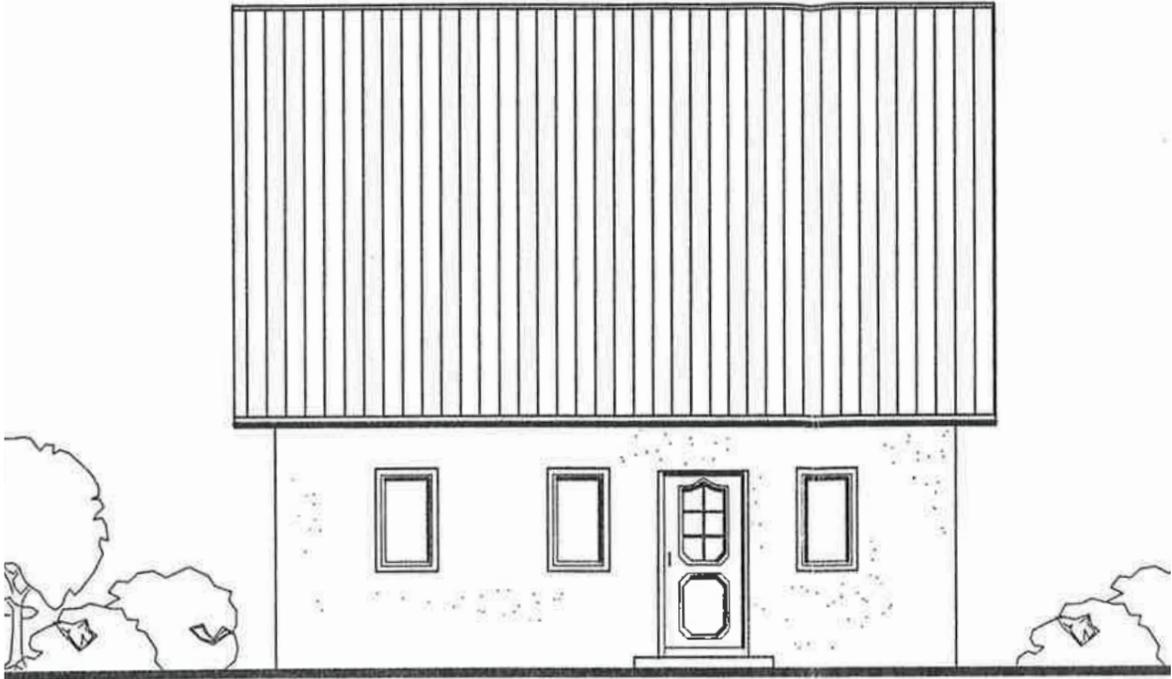


8

ohne Maßstab

Ansicht

Osten und Norden



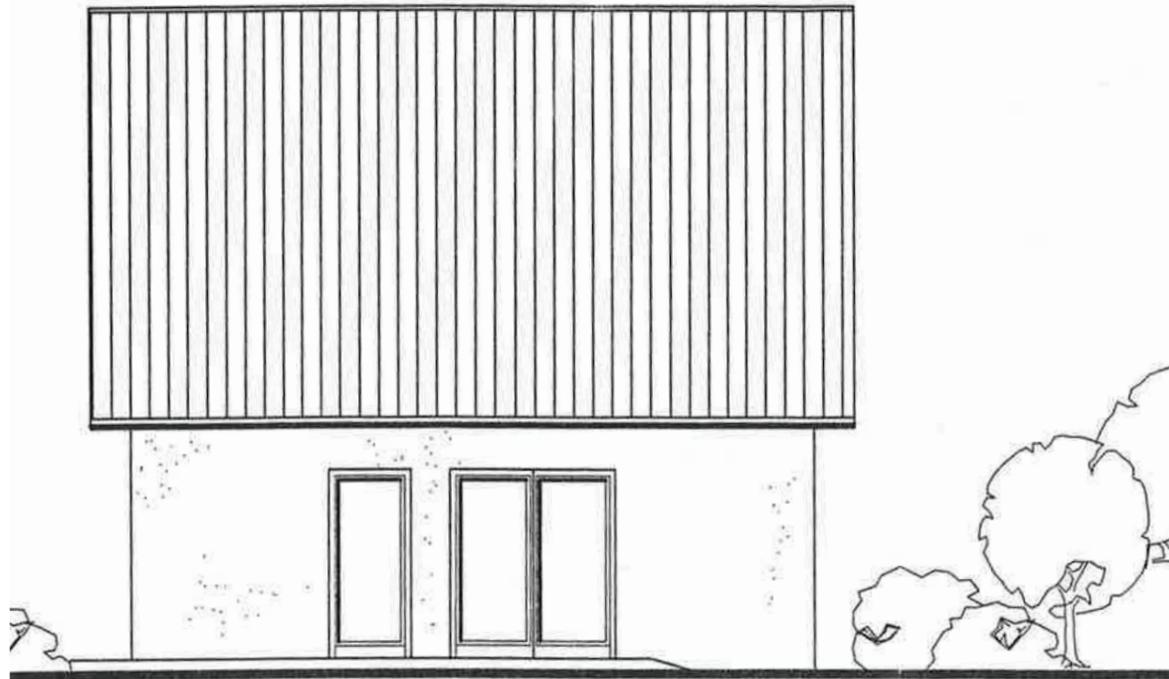
9

ohne Maßstab



Ansicht

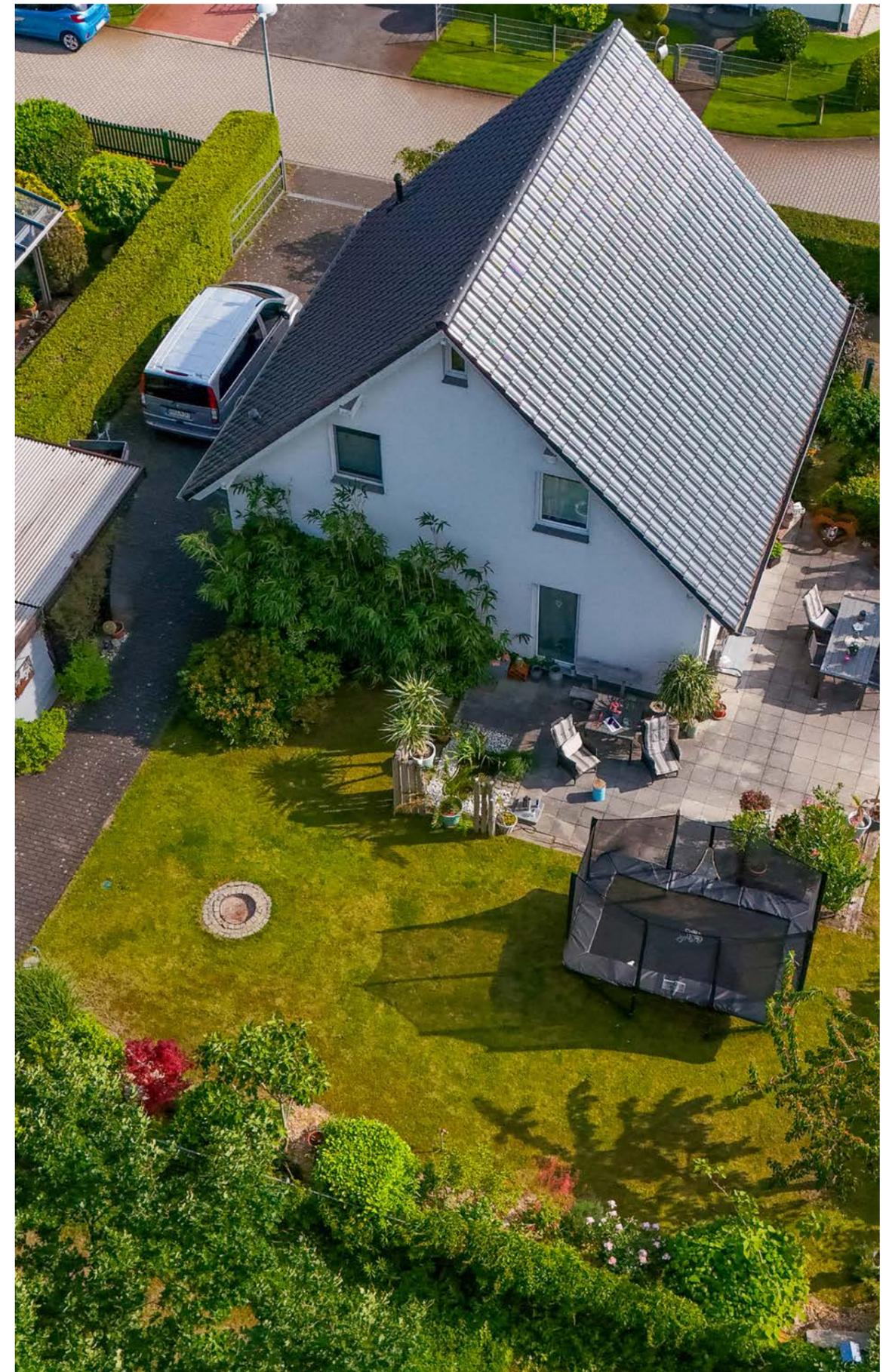
Westen und Süden



10



ohne Maßstab



11

Details

Wir bieten Ihnen ein hochwertig massiv gebautes Einfamilienhaus in Brandenburg mit sehr schönem Grundstück und Carport an. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen ca. 32 m² großen Wohnbereich mit direktem Ausgang zur ca. 25 m² großen westlich ausgerichteten Terrasse, eine Küche inklusive einer Einbauküche, ein HWR und ein Gäste WC. Die Diele ist mit über 12 m² sehr großzügig gestaltet. Hier bestünde Potential für ein kleines Arbeitszimmer.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Wanne und Dusche.

Das Objekt besticht nicht nur mit seiner Westausrichtung des Gartens /Terrasse, sondern auch mit seiner unmittelbaren Lage am Silokanal mit bestem Blick auf das Wasser. Auf dem Gelände befindet sich weiterhin ein Carport mit angeschlossenen Geräteschuppen. Der Garten ist liebevoll angelegt und bepflanzt. Die Zufahrt ist gepflastert und straßenseitig mit einem pulverbeschichteten Tor abgezäunt. Das Haus hat eine sehr gute Substanz und es wurden beim Bau hochwertige Materialien verwendet.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung im Erdgeschoss (OG Heizkörper), welche mittels moderner Buderus Gasbrennwerttherme betrieben wird. Diese wurde 2023 neu installiert. Hochwertig erfolgte auch die Eindeckung des Daches mit einem engobierten Tondachziegel.

Seinen tollen Landhauscharakter bekommt das Haus durch die sichtbaren Pfetten an den Giebeln und den sichtbaren Sparren.

In das Obergeschoss gelangt man über eine schöne offene Holzwangetreppe. Die Fußböden sind mit zeitlosen dezent beige Fliesen belegt.

Insgesamt handelt es sich um ein hochwertiges und sehr gepflegtes Objekt. Der Innenbereich ist als leicht renovierungsbedürftig einzuschätzen. Anliegerbeiträge sind bezahlt und es ist vollständig erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, DSL.

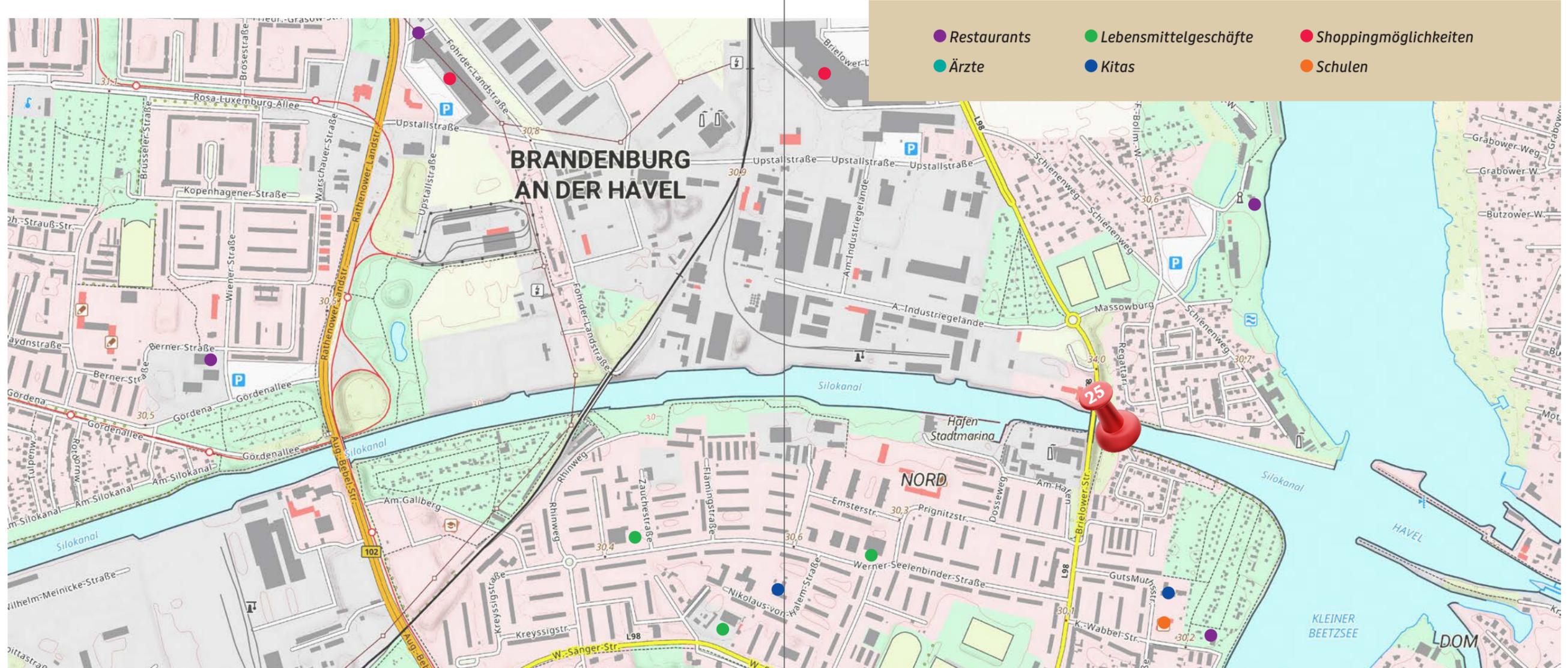


Zur Lage

➤ Das Haus am Schifferring 25 befindet sich in einer äußerst attraktiven und ruhigen Lage in Brandenburg/Havel, einer Stadt, die durch ihre historische Altstadt, zahlreiche Wasserwege und eine lebendige Gemeinschaft besticht. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Natur und urbanem Leben, was die Gegend sowohl für Familien, Berufstätige als auch für Naturliebhaber besonders attraktiv macht. Das Grundstück liegt unmittelbar am kleinen Beetzsee Eingang Silokanal. Die Infrastruktur rund um das Haus ist hervorragend ausgebaut. In unmittelbarer Nähe findest du Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Für größere Einkäufe oder spezielle Wünsche sind auch Supermärkte und Einkaufszentren in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Buslinien und eventuell auch Bahnverbindungen sorgen für eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen. Dadurch bist du flexibel unterwegs, sei es für den Weg zur Arbeit, Schule oder Freizeitaktivitäten. Die Lage bietet zudem eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Direkt in der Nähe befinden sich Grünflächen, Parks und Wasserwege, die zum Spazieren, Radfahren oder Entspannen einladen. Die Nähe zum Wasser macht die Gegend besonders lebenswert und bietet schöne Ausblicke sowie die Möglichkeit, Wassersportarten auszuüben. Insgesamt verbindet das Haus am Schifferring 25 eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur, was es zu einem idealen Ort zum Wohnen macht.

14



15

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

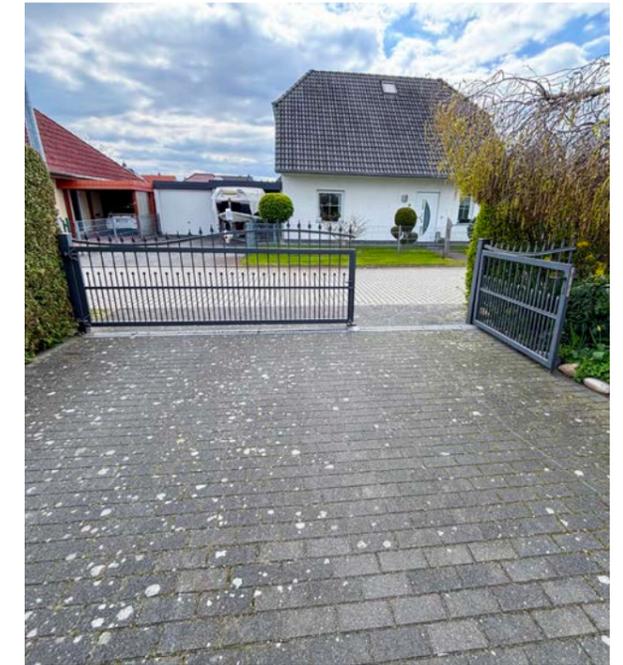
Gültig bis: **02.07.2035**

Registriernummer: BB-2025-005825077

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Schifferring 25 14770 Brandenburg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2002		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	136	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
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:	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)	



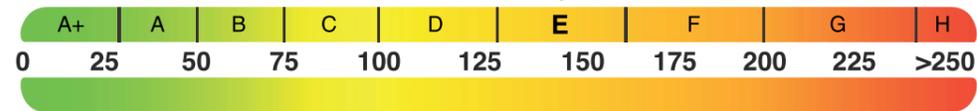
16

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 35,37 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

145 kWh/(m²·a)



145 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

145 kWh/(m²·a)



17



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

