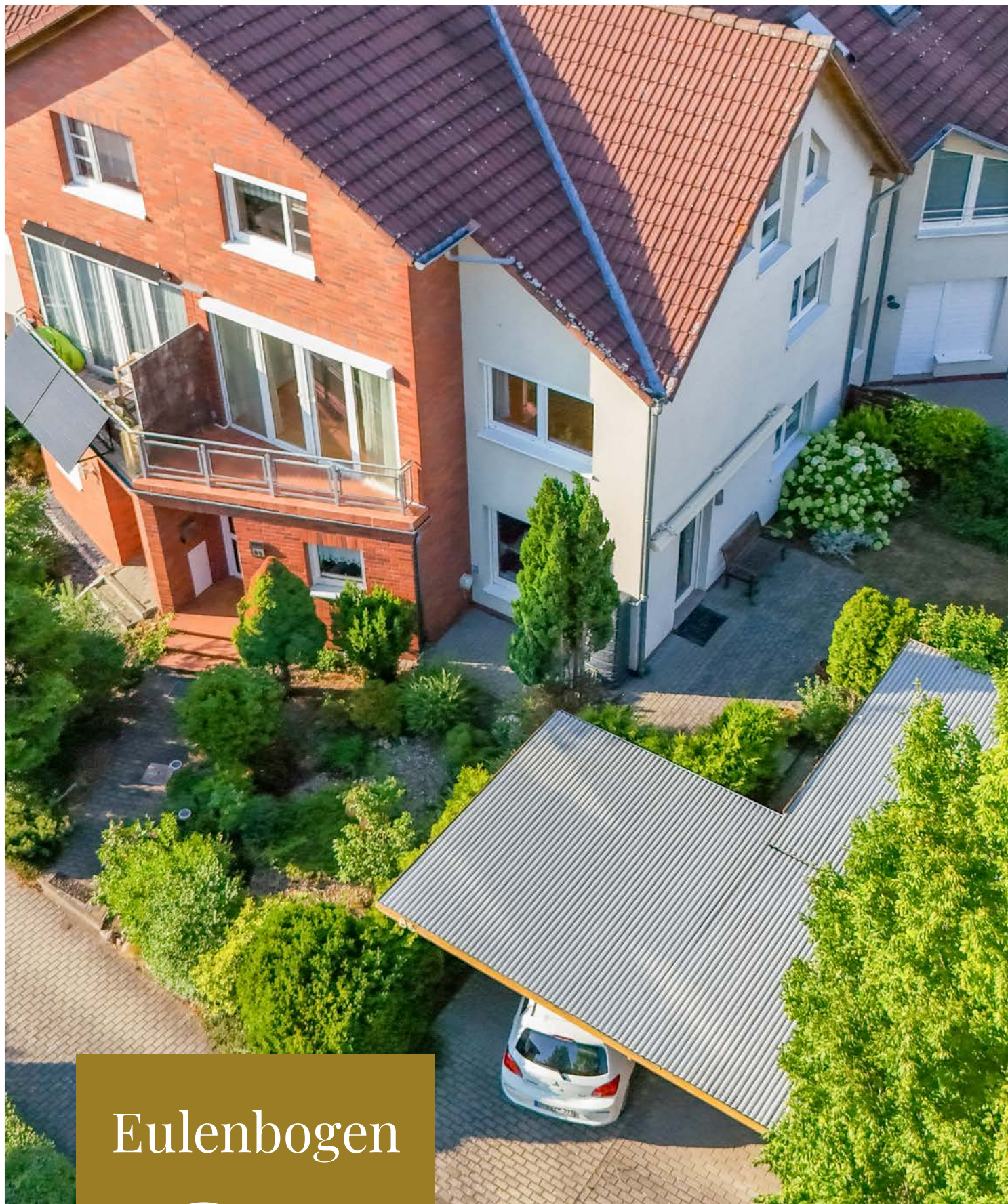




Eulenbogen

85



Eulenbogen 85, 14776 Brandenburg an der Havel

Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten in
guter Wohnlage in Brandenburg an der Havel.



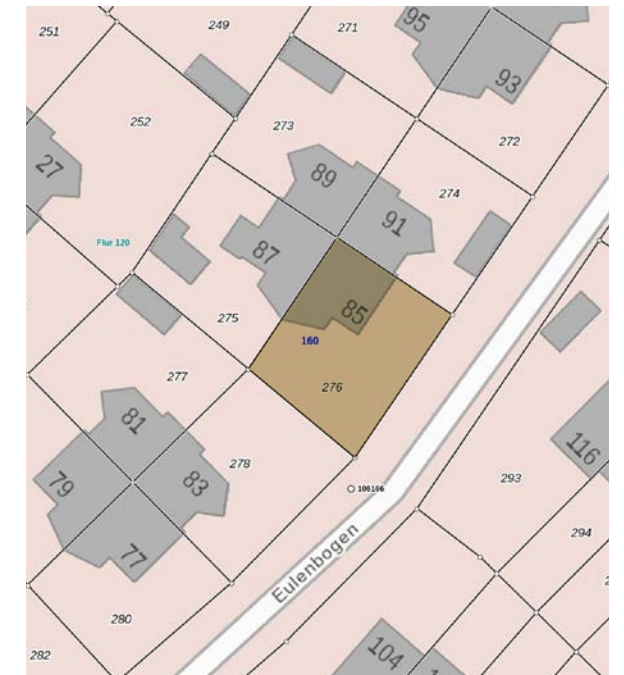
Wohnfläche: 121m²

Baujahr: 1996

Grundstücksfläche: 259 m²

Verkaufspreis: 375.000 Euro*

Rundgang starten



*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

Wir bieten Ihnen eine hochwertig massiv gebaute Doppelhaushälfte in Brandenburg an. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen gut belichteten Wohnbereich mit direktem Ausgang zur ca. 20 m² großen Terrasse, eine kleine Küche inklusive einer Einbauküche, ein Arbeitszimmer und ein Gäste WC mit Dusche.

Über eine Holzwangentreppe gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich ein sehr großer Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche befindet. Ein kleiner Südbalkon rundet das wohnliche Bild hier ab. Im Dachgeschoss befinden sich zwei

großzügige Schlafräume und ein Bad mit Wanne und Dusche.

Auf dem Grundstück wurde ein Doppelcarport mit angeschlossenen Geräteschuppen errichtet. Der Garten ist liebevoll angelegt und bepflanzt, hat aber derzeit leichten Pflegerückstand. Die Zufahrt ist gepflastert.

Das Haus hat eine sehr gute Substanz und Ausstattung. So wurde beispielsweise in allen Räumen (außer Bäder, Küchen und ein Schlafraum im DG) hochwertiges Parkett verlegt.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente und moderne Buderus Gasbrennwerttherme. Diese wurde 2019 neu installiert. Bei den Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste PVC Isolierglasfenster mit Rollos.

In das Dachgeschoss gelangt man über eine schöne offene Holzwangentreppe und im Flur im Dachgeschoss über eine Bodeneinschubtreppe in den Spitzboden, welcher sich hervorragend zum Lagern eignet.

Die Teilverklammerung und der individuelle Schnitt des Hauses machen es zu etwas Besonderem.

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.

4



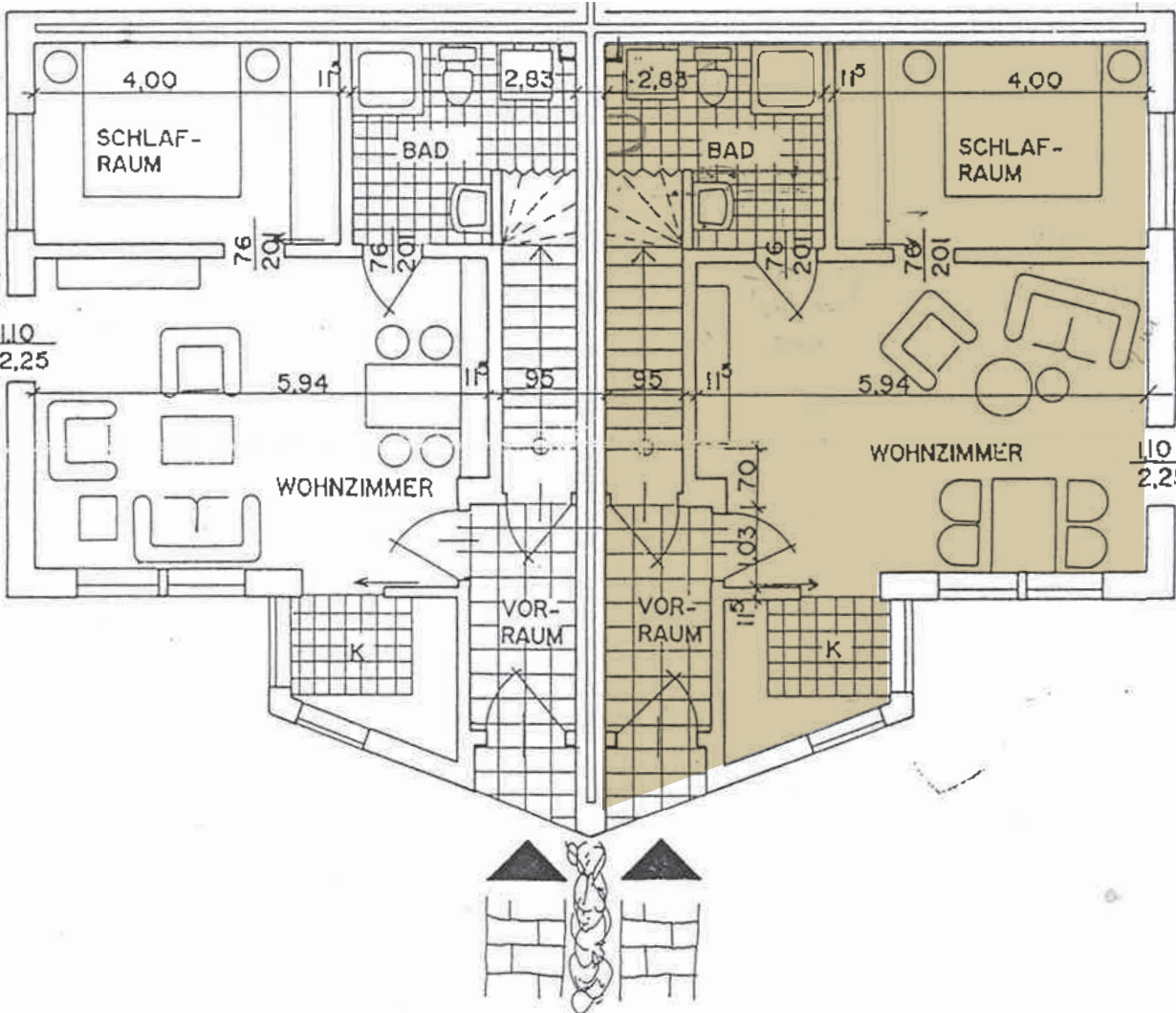
5



Grundriss

Erdgeschoss

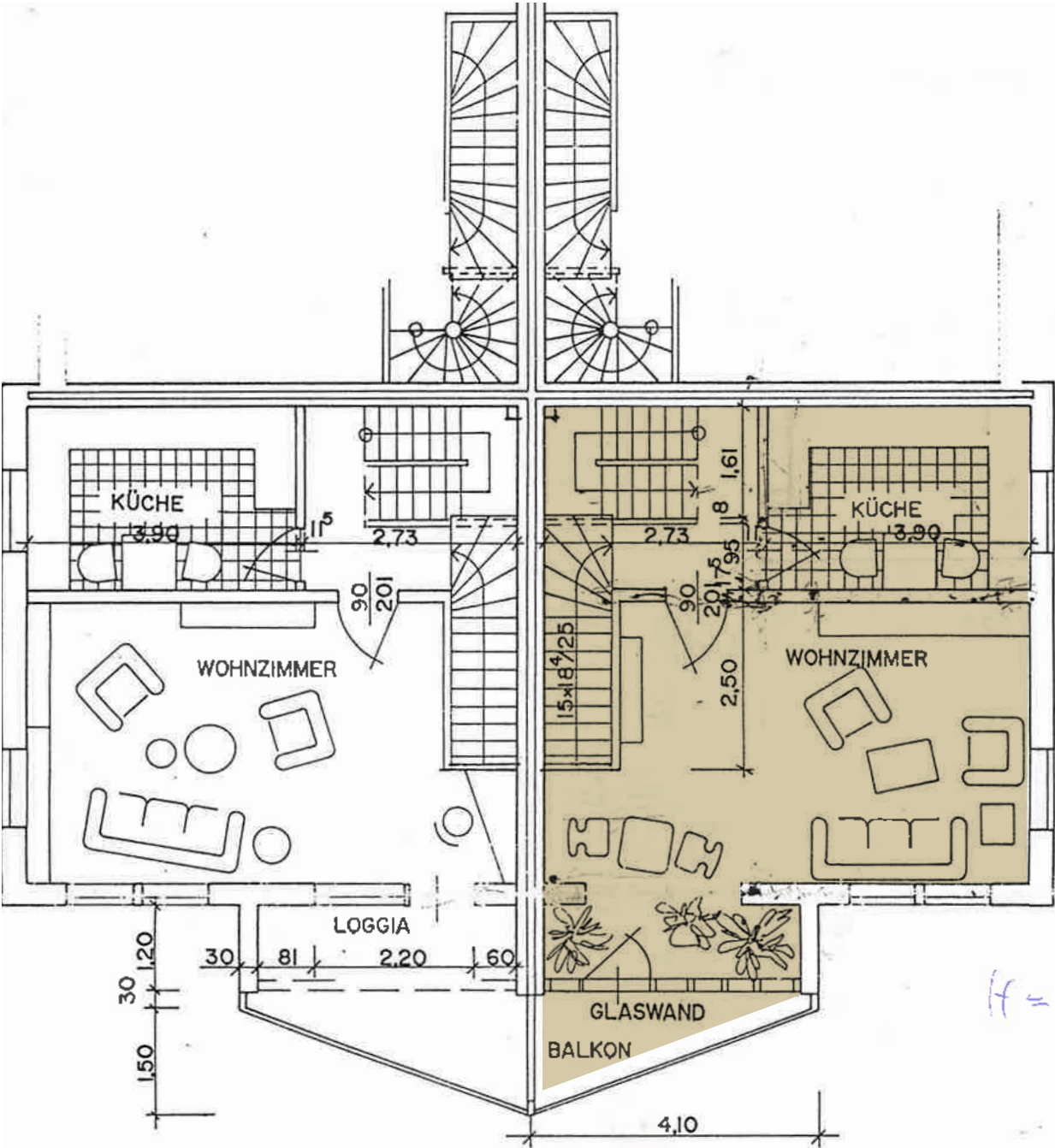
6



Grundriss

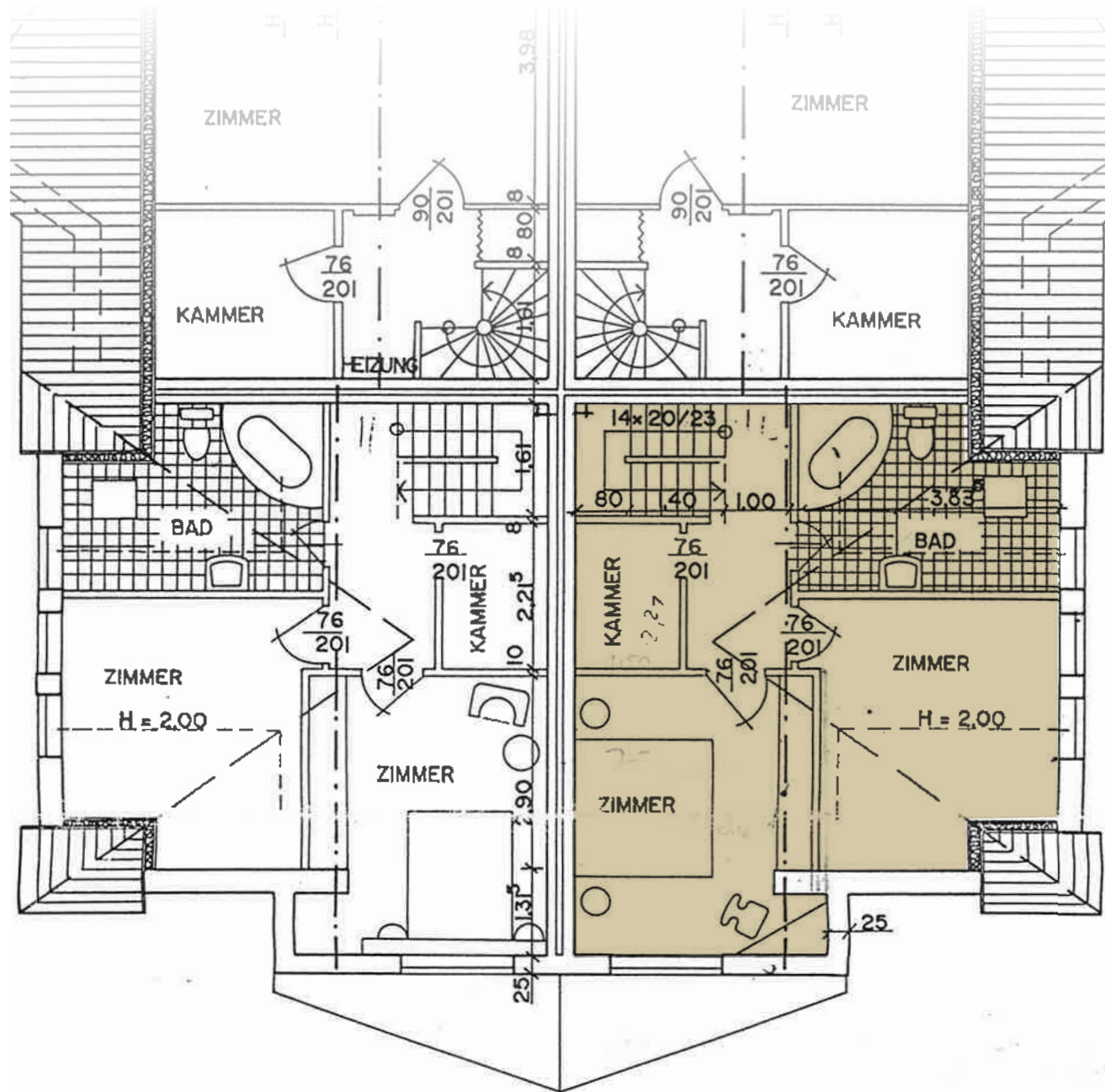
1. Obergeschoss

7



Grundriss

Dachgeschoss

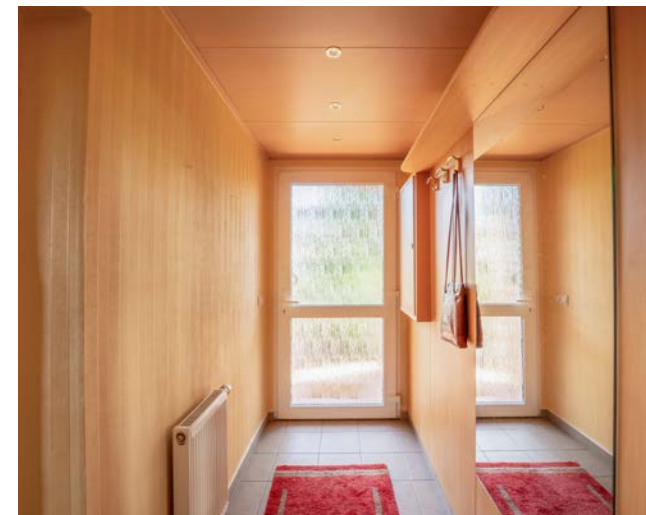


8



9

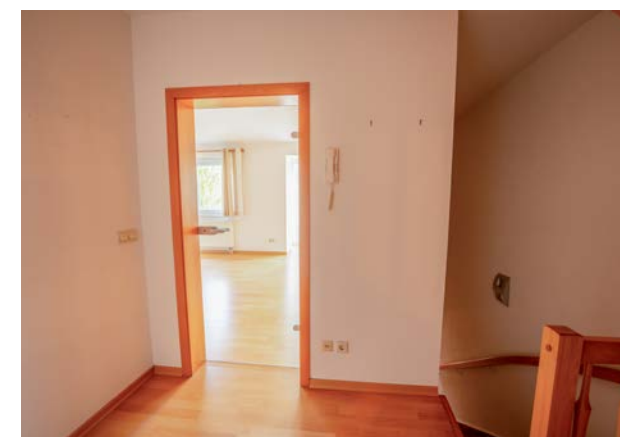




10



11



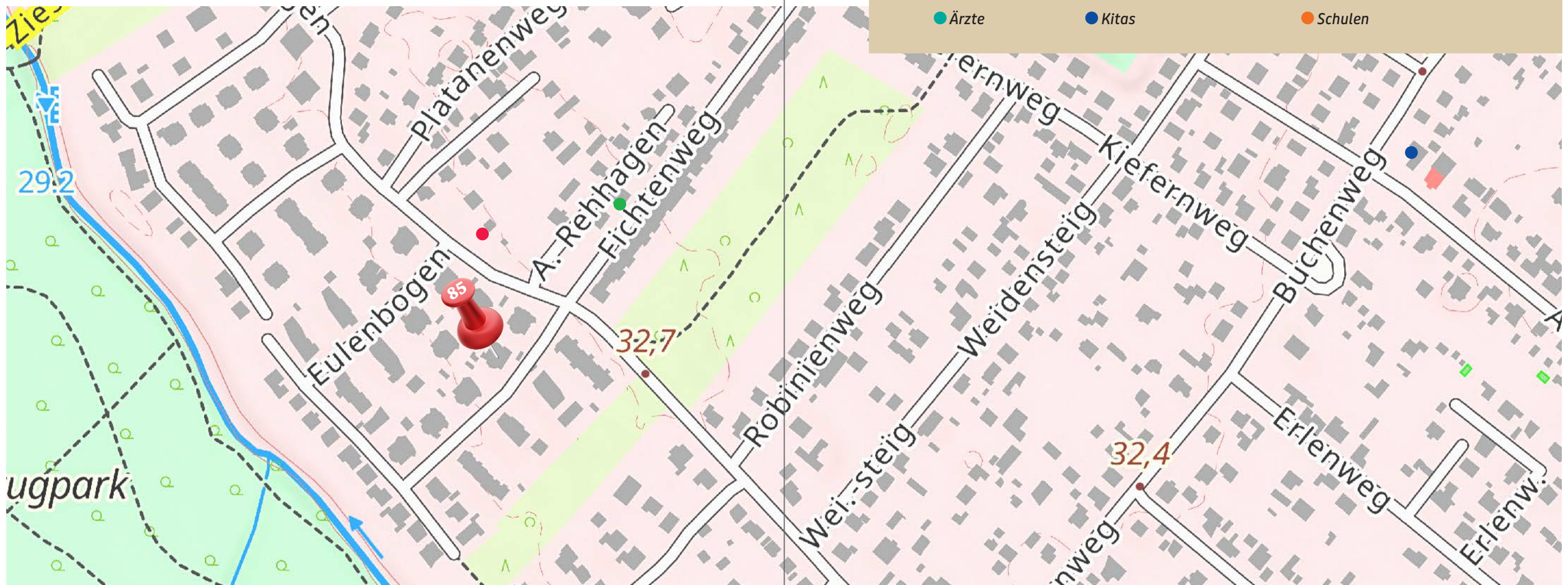
Zur Lage

➤ Das Haus am Eulenbogen 85 befindet sich in einer äußerst attraktiven und ruhigen Lage im westlichen Stadtteil „Eigene Scholle“ in Brandenburg/Havel. Die Stadt besticht durch ihre historische Altstadt, zahlreiche Wasserwege und eine lebendige Gemeinschaft. 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 in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzzentrum Krugpark. Die Infrastruktur rund um das Haus ist hervorragend ausgebaut. In unmittelbarer Nähe findest du Einkaufsmöglichkeiten, 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 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 Eulenbogen 85 eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur, was es zu einem idealen Ort zum Wohnen macht.

- | | | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| ● Restaurants | ● Lebensmittelgeschäfte | ● Shoppingmöglichkeiten |
| ● Ärzte | ● Kitas | ● Schulen |



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 23.07.2035

Registriernummer: BB-2025-005867950

1

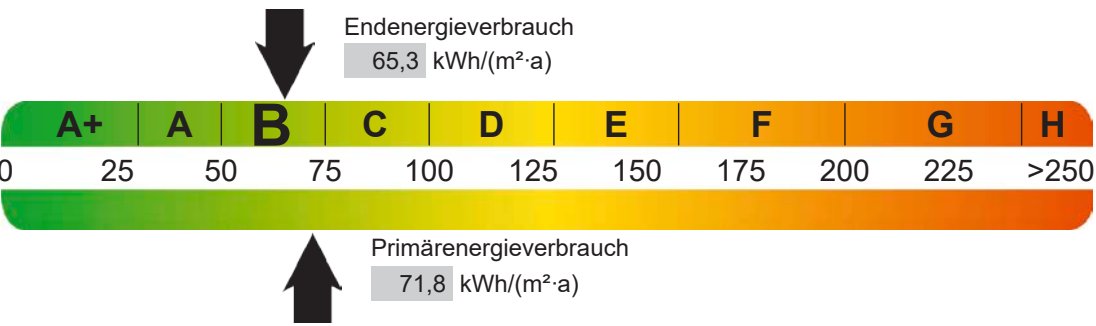
Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Eulenbogen 85 14776 Brandenburg an der Havel	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1996	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019	
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 121,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A _N)	145,2 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Flüssiggas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf	



Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 16,93 kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 65,30 kWh/(m²·a)



15



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

