



Neuendorfer  
Straße

85



# Neuendorfer Straße 85, 14770 Brandenburg/Havel

Mehrfamilienhaus in Zentrumsnähe



2

8 Wohneinheiten

Baujahr: 1900

Nettokaltmiete: 2.534,24 Euro

Grundstücksfläche: 339 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis: 549.000 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 5,95% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Details

Wir bieten Ihnen ein sehr gut saniertes und erhaltenes Mehrfamilienhaus in der zentrumsnahen Brandenburger Neustadt an. Das historische Gebäude ist etwa im Jahr 1900 erbaut und ca. 1996 umfassend kernsaniert worden. Dabei wurde jede Wohnung mit einem Balkon ausgestattet. Durch die Tordurchfahrt gelangt man auf den hinteren Teil des Grundstücks, auf dem sich 6 PKW-Stellplätze befinden. Auf insgesamt vier Etagen mit je zwei Wohneinheiten verfügt das Objekt über eine Wohnfläche von ca. 442 m<sup>2</sup>. Das Objekt unterteilt sich im Erdgeschoss in eine 1-Raum- und eine 2-Raum-Wohnung. Im 1., 2. und 3. Obergeschoss befinden sich jeweils eine 2-Raum- und ein 3-Raum-Wohnung. Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

4

In den Wohnungen wurden alle Böden mit klassischem Laminat bzw. schon mit modernem Vinylboden belegt. Die Bäder sind hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. In den letzten 10 Jahren wurden 4 Wohnungen renoviert bzw. erneuert.

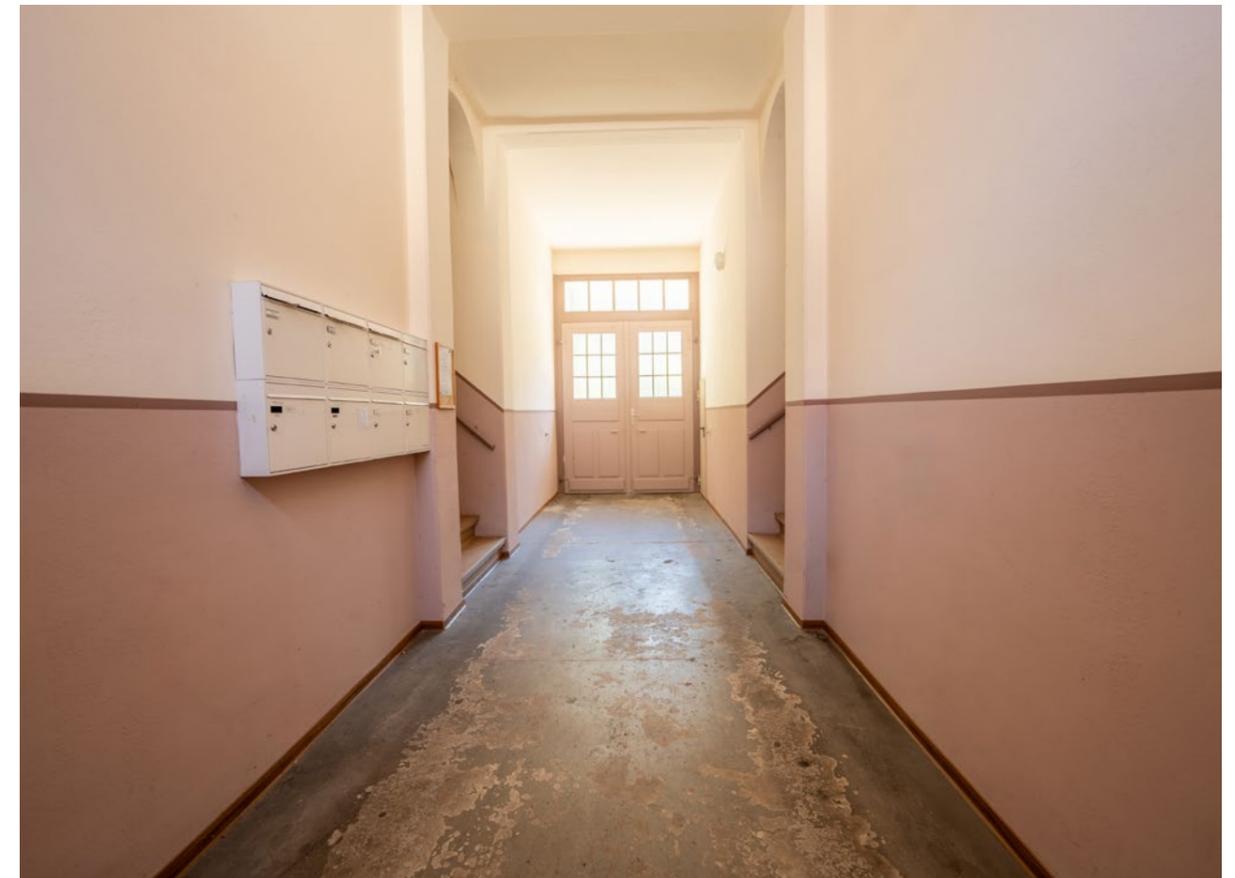
Heizung- und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine zentrale Gasbrennwerttherme von Buderus, welche 2021 neu installiert wurde. Ein Jahr später (2022) wurde die Fassade, das Treppenhaus und die Durchfahrtstore vollständig saniert.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gepflegtes Objekt mit sehr guter Substanz.

Die Mieten sind teilweise noch unterdurchschnittlich.



5





6



7

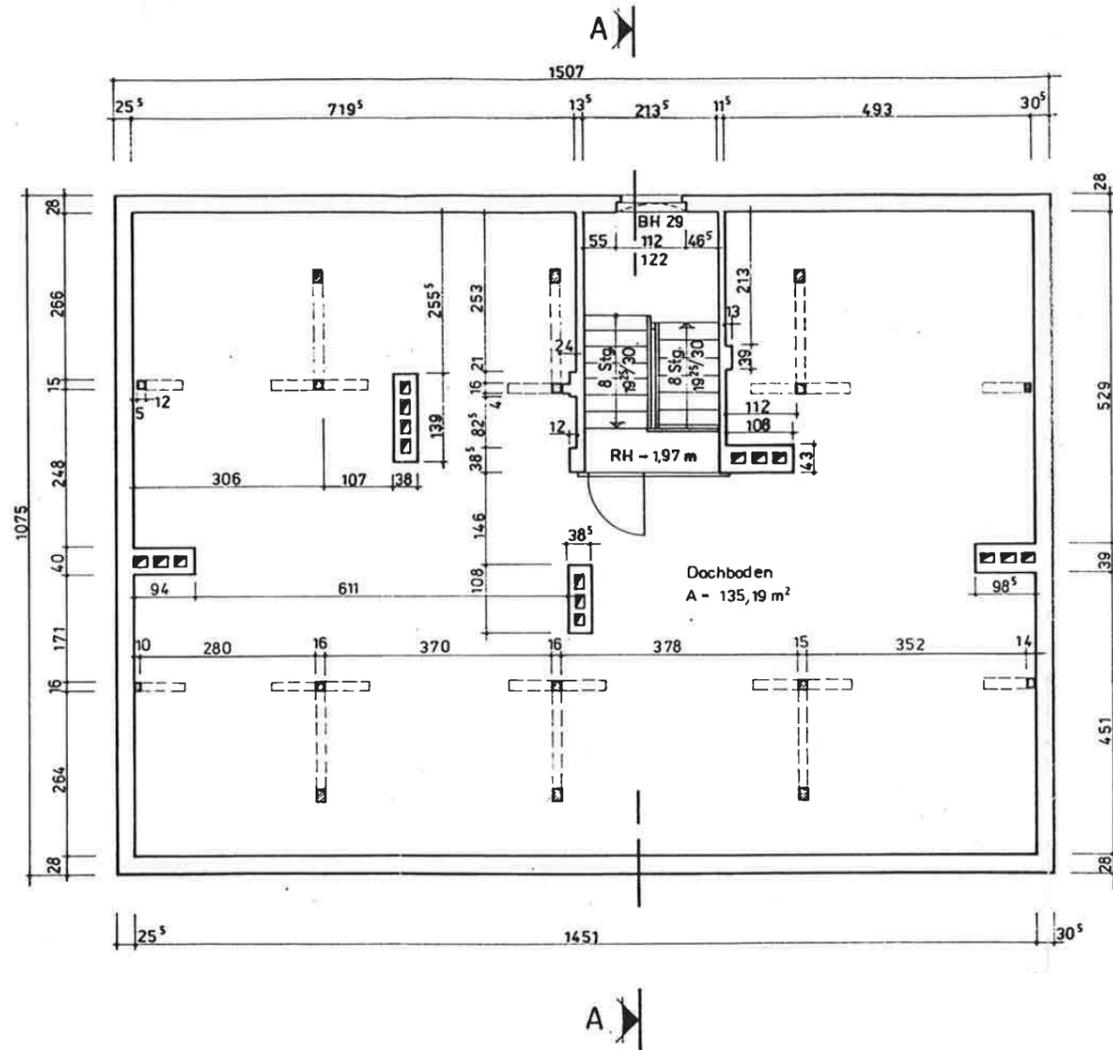




# Dachgeschoss

# Dachgeschossausbau

10

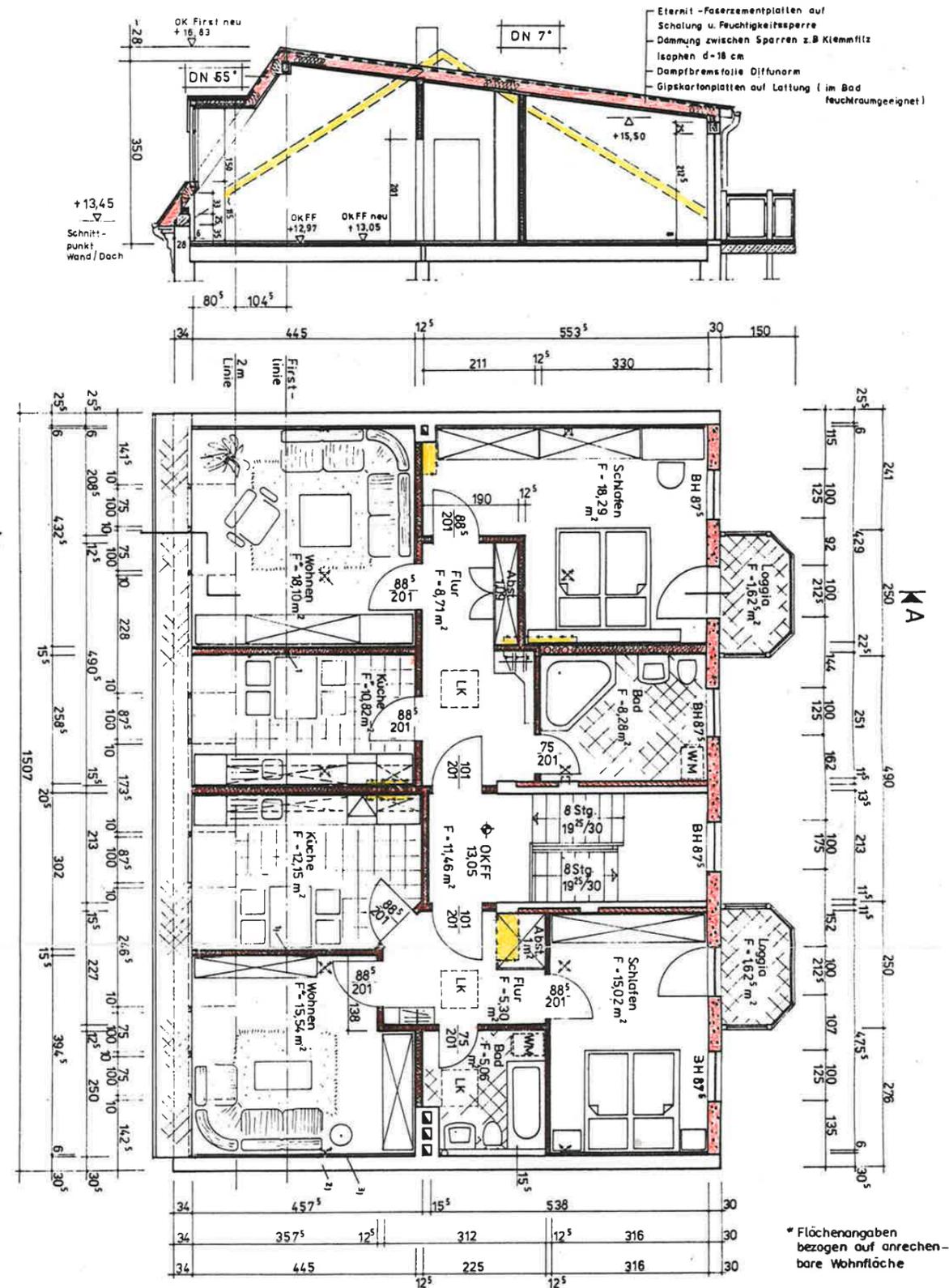


### Legende

- Abriß
- Mauerwerk Bestand <sup>1)</sup>Stützen (Stahlprofile)
- KSV <sup>2)</sup>Brandwand
- Porenbeton LK - Lichtkuppel
- leichte TW z.B. Knauf W 112, 115, 116
- Vorsatzschale

Grundriss  
ohne Maßstab

11



\* Flächenangaben  
bezogen auf anrechen-  
bare Wohnfläche

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. 10. 2023

Gültig bis: 01. 07. 2035

Registriernummer: BB-2025-005825097

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Neuendorfer Str. 85 14770 Brandenburg an der Havel	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020	
Anzahl der Wohnung	8	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	530,4	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (442,0)
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	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>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

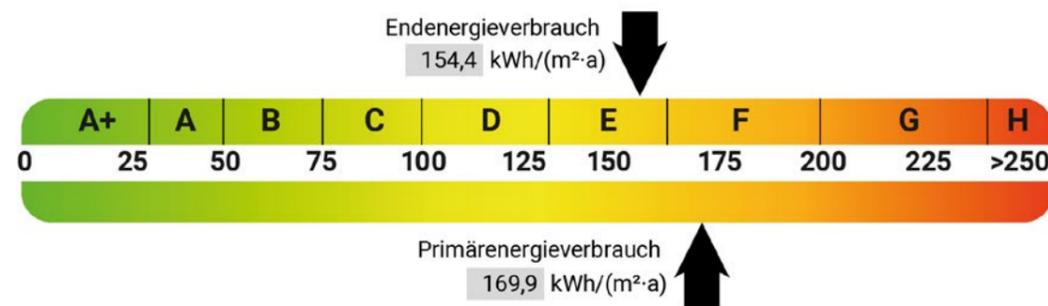


12

13

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 34,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

154,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



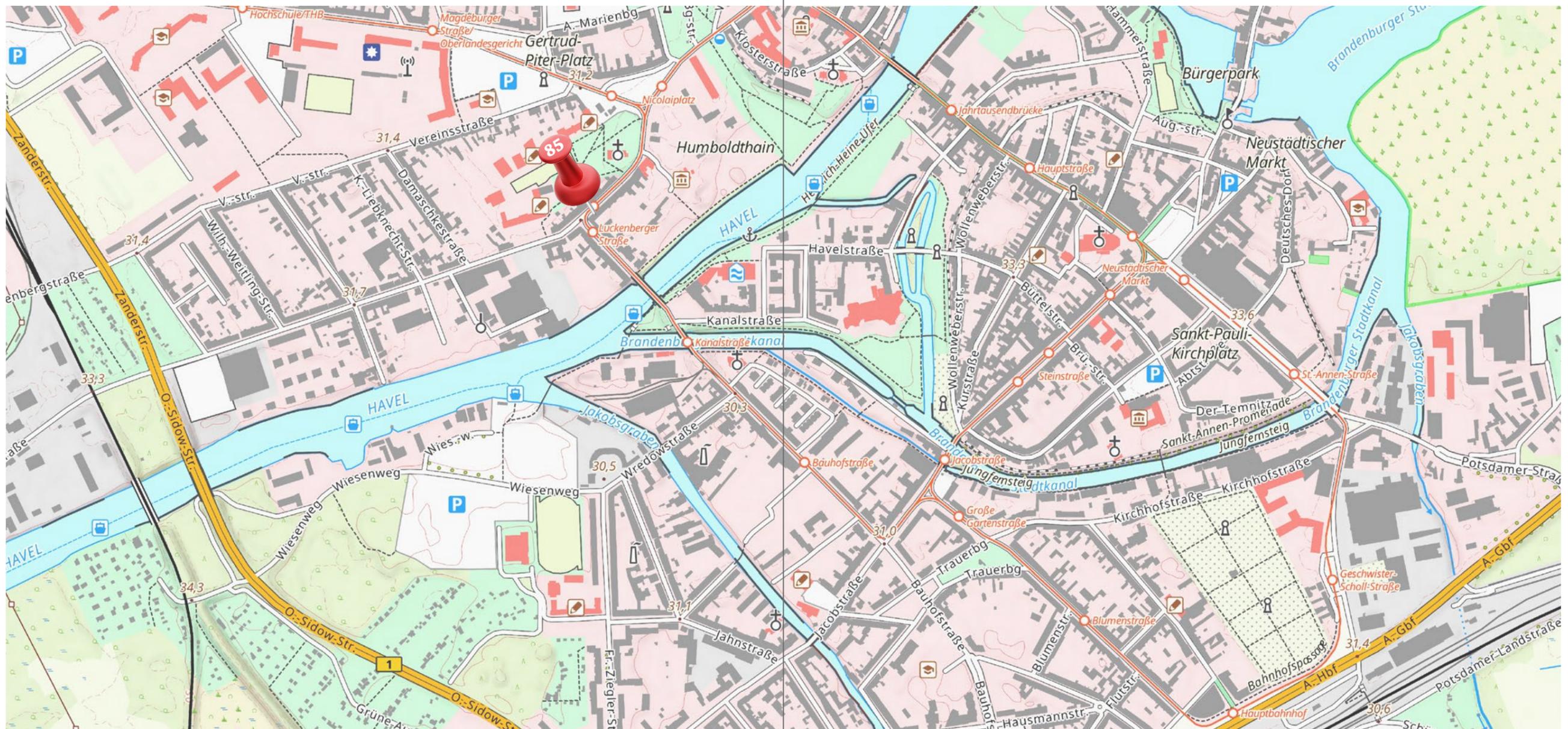
# Zur Lage

► Die Neuendorfer Straße 85 befindet sich in einer angenehmen und gut angebundenen Lage in Brandenburg an der Havel. Die zentrale Lage in Brandenburg ist ideal sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Pendler. In der unmittelbaren Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in kurzer Entfernung erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut – Buslinien und eventuell auch Bahnverbindungen ermög-

lichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer wichtiger Orte.

Die Umgebung zeichnet sich durch überwiegende Wohnbebauung aus. Der nahegelegene Park und das Havelufer laden zu Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten im Freien ein. Insgesamt bietet die Lage an der Neuendorfer Str. 85 eine harmonische Kombination aus guter Infrastruktur und einer angenehmen Nachbarschaft. Insbesondere die wasserreiche Umgebung verleiht der Stadt Ihr besonderes Gesicht und ist natürlich ideal für Wassersportler.





## 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)

