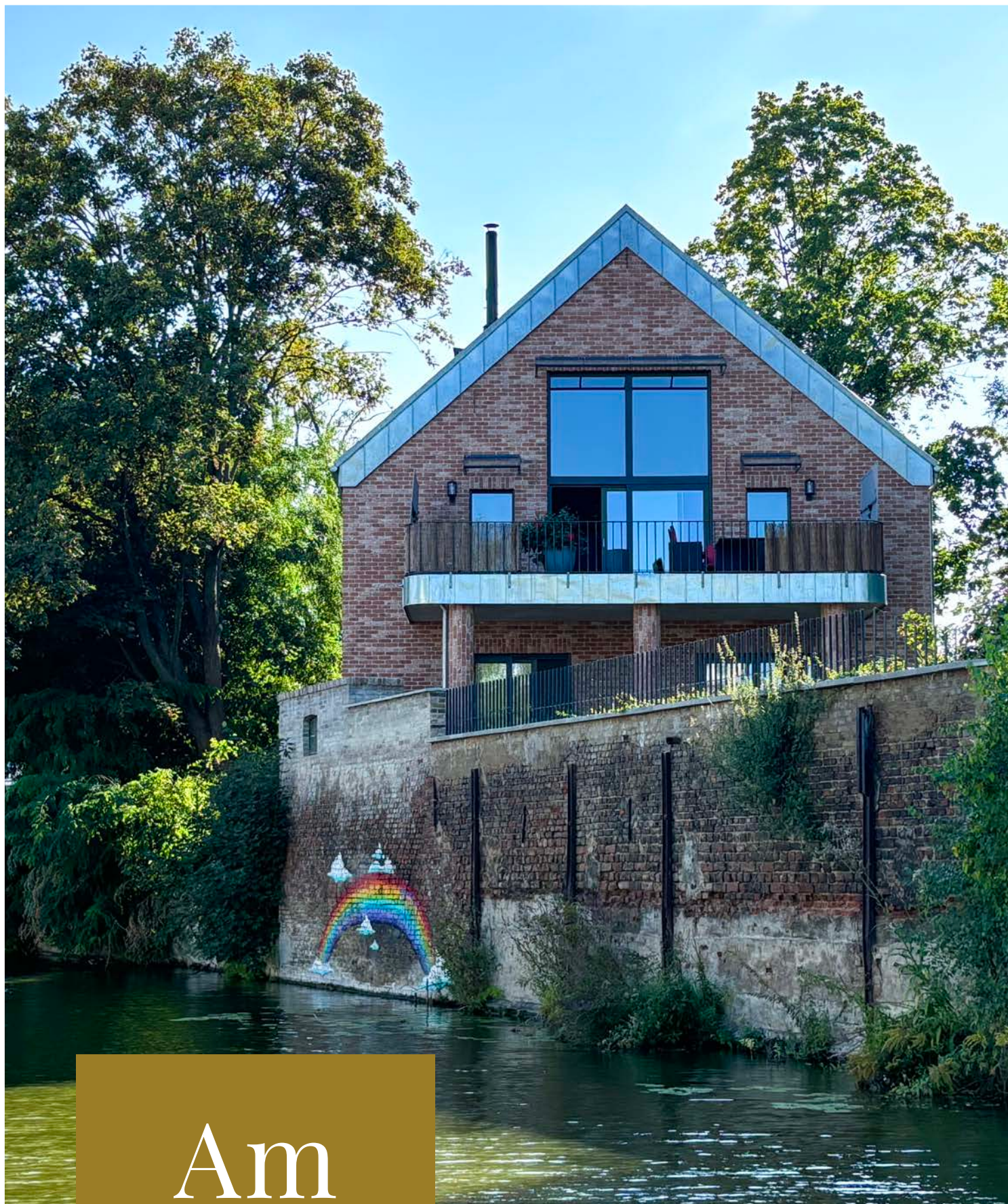




Am Stadt kanal

Wohnen am Stadtkanal, Sankt- Annen-Straße

EINZIGARTIGES ZWEIFAMILIENHAUS
in direkter Wasser- und Innenstadtlage



2

EG: 3-Raumwohnung ca. 129m² Grundstücksfläche: 1202 m²
OG: Loftwohnung auf 2 Ebenen ca. 160m²

Verkaufspreis: 1.536.000 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 2,5% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



Das Haus

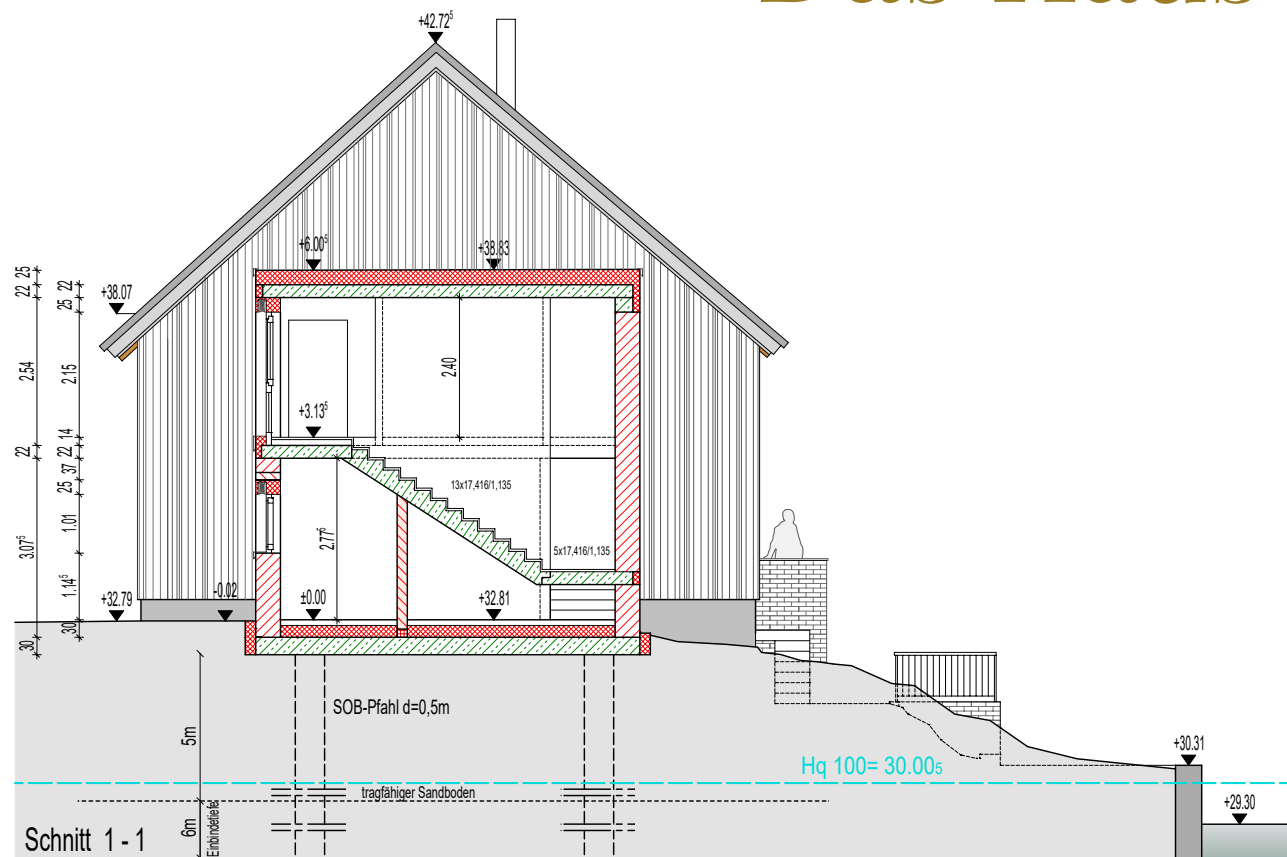
TECHNISCHE DETAILS

Technisch ist das Haus auf einem hohen energetischen KfW-Standard saniert worden. Alle Fenster inkl. der Dachflächenfenster sind dreifach verglast und mit Rollläden versehen. Die großen Glasflächen giebelseitig haben eine moderne Raffstoreanlage zur Beschattung erhalten.

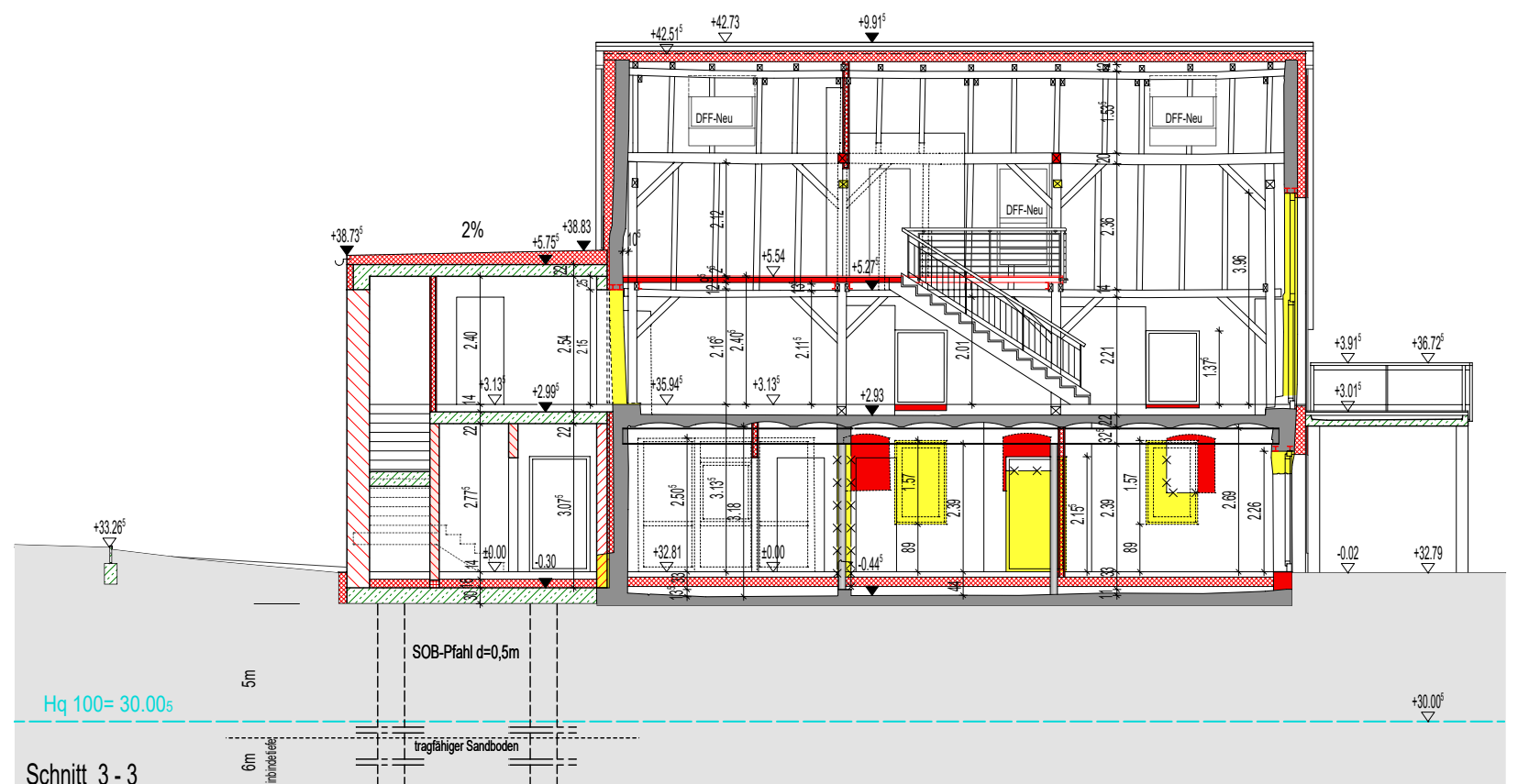
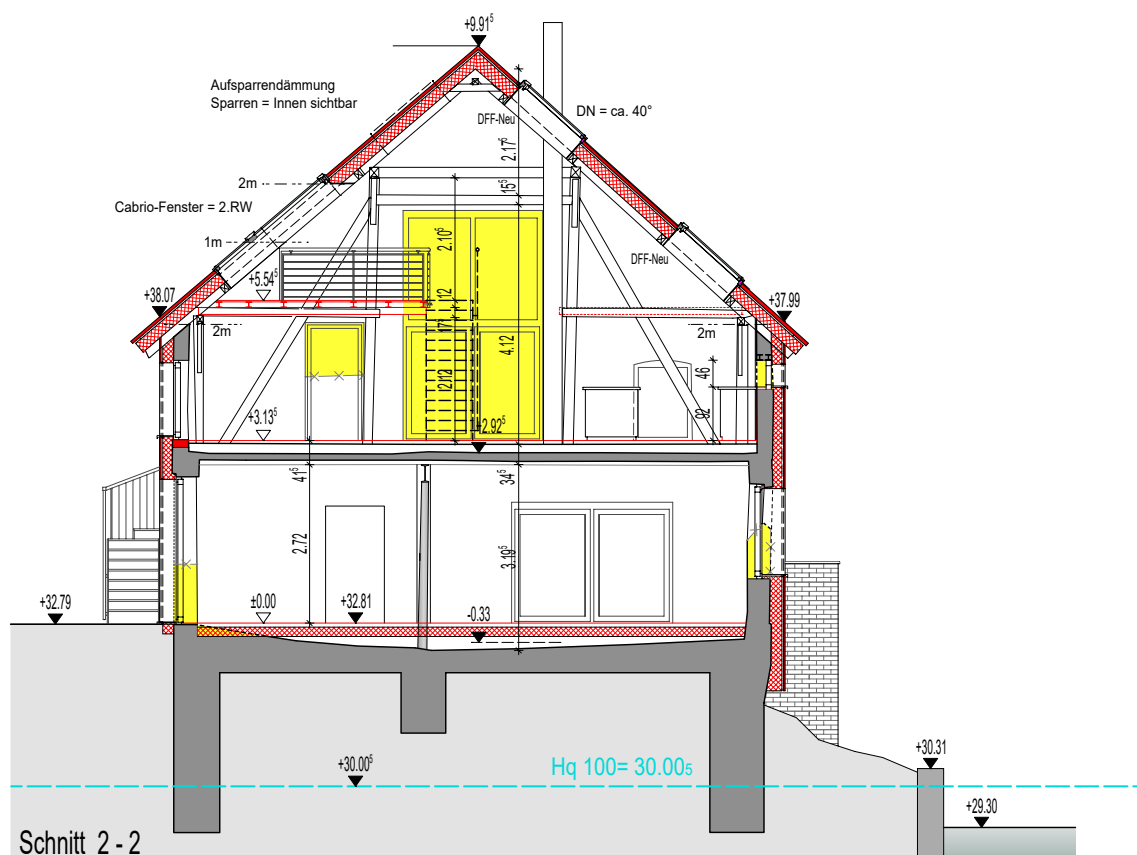
Beheizt wird das gesamte Objekt über eine Fußbodenheizung mittels modernster Luftwärmepumpe. Zusätzlich sind 5 PkW Stellplätze auf dem Grundstück.

Insgesamt haben wir ein individuelles hochwertig Objekt in saniertes Objekt direkt am Wasser in zentraler Innenstadtlage in Brandenburg anzubieten.

4



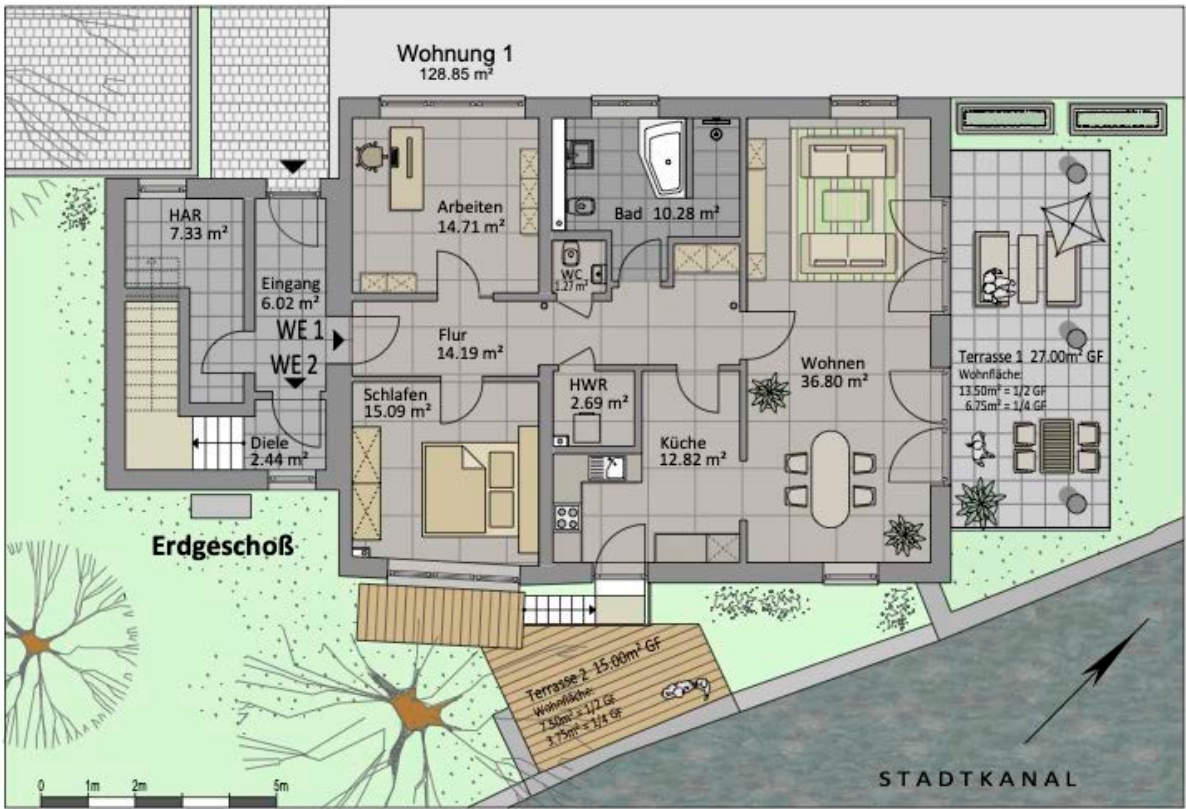
5



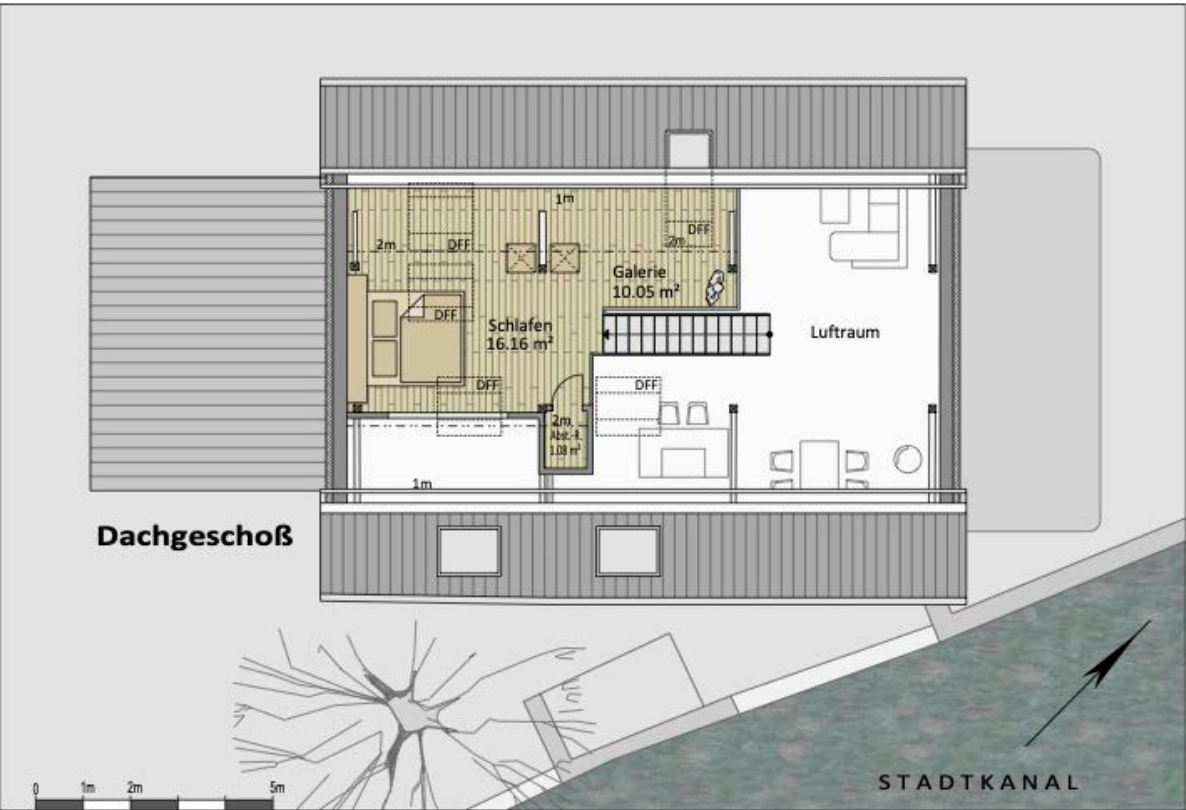
Grundrisse

Das 2022 fast vollständig neu aufgebaute und nach KFW-Standard sanierte Objekt unterteilt sich in zwei Wohneinheiten.

WOHNUNG 1 129 m²



WOHNUNG 2 160 m²



Die Wohnungen

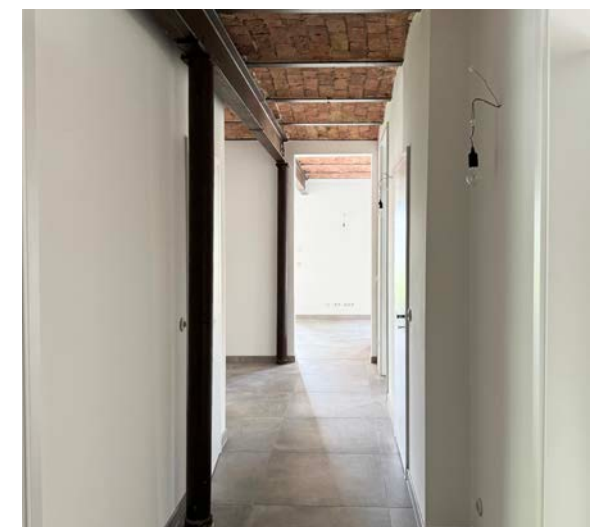
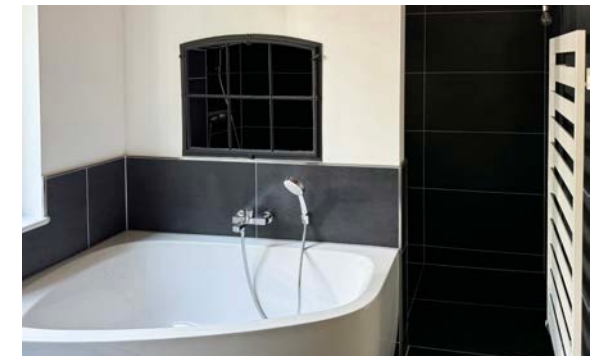
ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 129 m² große Drei-Raumwohnung mit großzügigem Wohn-Essbereich, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC und Abstellraum.

Über den hervorragend belichteten Wohnbereich gelangt man in einen separaten kleinen Garten mit überdachter Terrasse. Ein weiterer kleiner Balkon befindet sich direkt am Wasser und ist von der Küche und dem Schlafzimmer erreichbar.

Die untere Wohnung zeichnet sich durch liebevoll restaurierten Kappendecken aus. Das Bad ist mit abgetrennter Dusche und Badewanne ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Insgesamt wurde auf eine individuelle und hochwertige Ausstattung bei der Kernsanierung geachtet. Die großformatigen Fliesen runden das exklusive Bild ab.



Die Wohnungen

OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS

Im Obergeschoss befindet sich eine einzigartige ca. 160 m² große Loftwohnung auf zwei Ebenen. Eine einzigartige Konstruktion aus Holz, Glas und historischen Ziegelsteinen. In der unteren Ebene befindet sich ein großer Wohn-Essbereich mit großen Glaselementen für einen hervorragenden Blick auf's Wasser.

Der ca. 24 m² große Balkon mit Ausrichtung zum Wasser rundet das einmalige Bild ab.

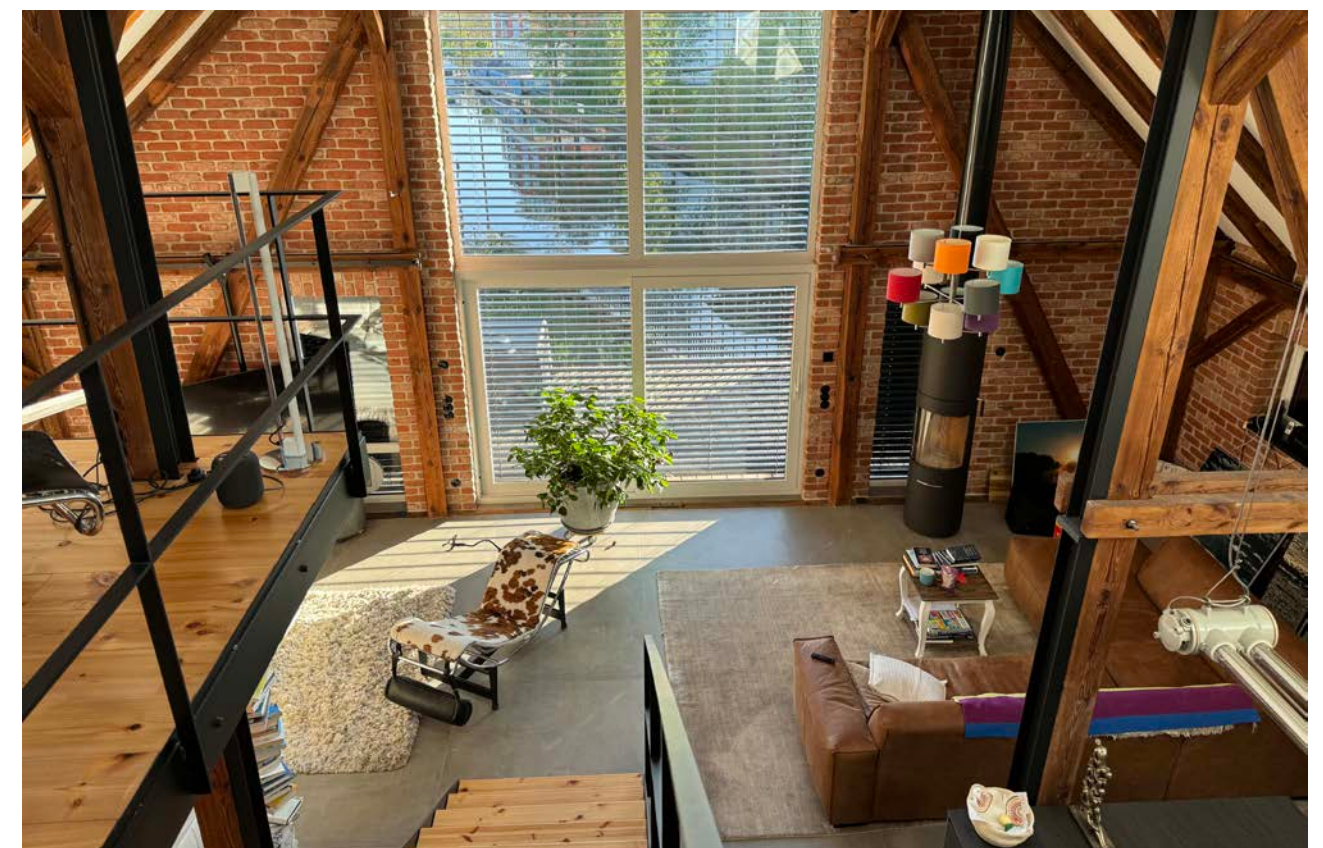
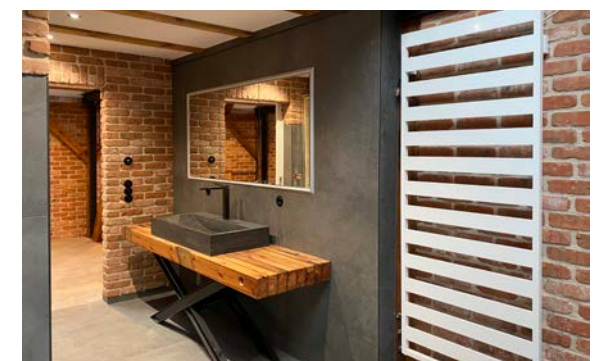
Die exklusive Küche mit Kochinsel und Granitsteinfronten ist natürlich Bestandteil der Wohnung.

Weiterhin befindet sich in der unteren Ebene befinden zusätzlich ein

Arbeitszimmer und ein großes Bad mit offenem Duschbereich, freistehender Wanne und einer Sauna. Auch hier wurden hochwertigste Materialien verwendet, wie z.B. Designarmaturen der Firma Gessi. Auch hier wurden großformatige Fliesen verbaut. Ein weiteres Highlight stellt der verbaute Kaminofen dar.

Der zur Wohnung gehörige Abstellraum ist vom Treppenhaus erreichbar.

Den galerieartigen Schlafbereich in der zweiten Ebene erreicht man über eine offene zentral gestaltete Holz-Stahltreppe. Hier wurde eine Diele verlegt, um einen wohnlichen-warmen Charakter zu erzeugen.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 30.06.2034

Registriernummer ² BB-2024-005189886
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse	St.-Annen-Str. 1, 14776 Brandenburg/ H.	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1940/2021	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1940/2021	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	318 m²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltthermie	Verwendung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
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	

Gebäudefoto (freiwillig)



12

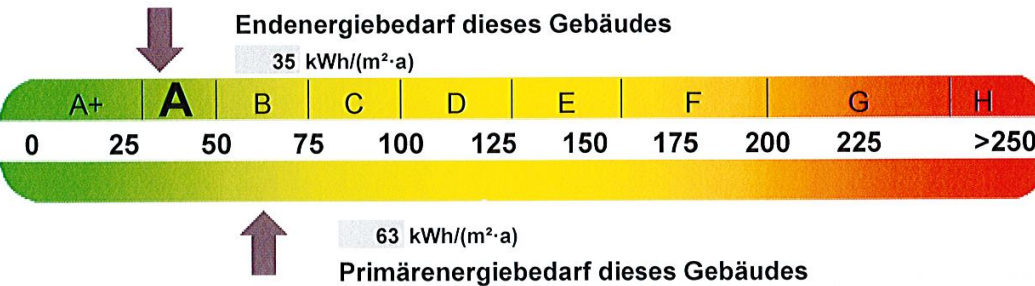
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BB-2024-005189886
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 21 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 63 kWh/(m²·a) Anforderungswert 67 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,39 W/(m²·K) Anforderungswert 0,4 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]

35 kWh/(m²·a)

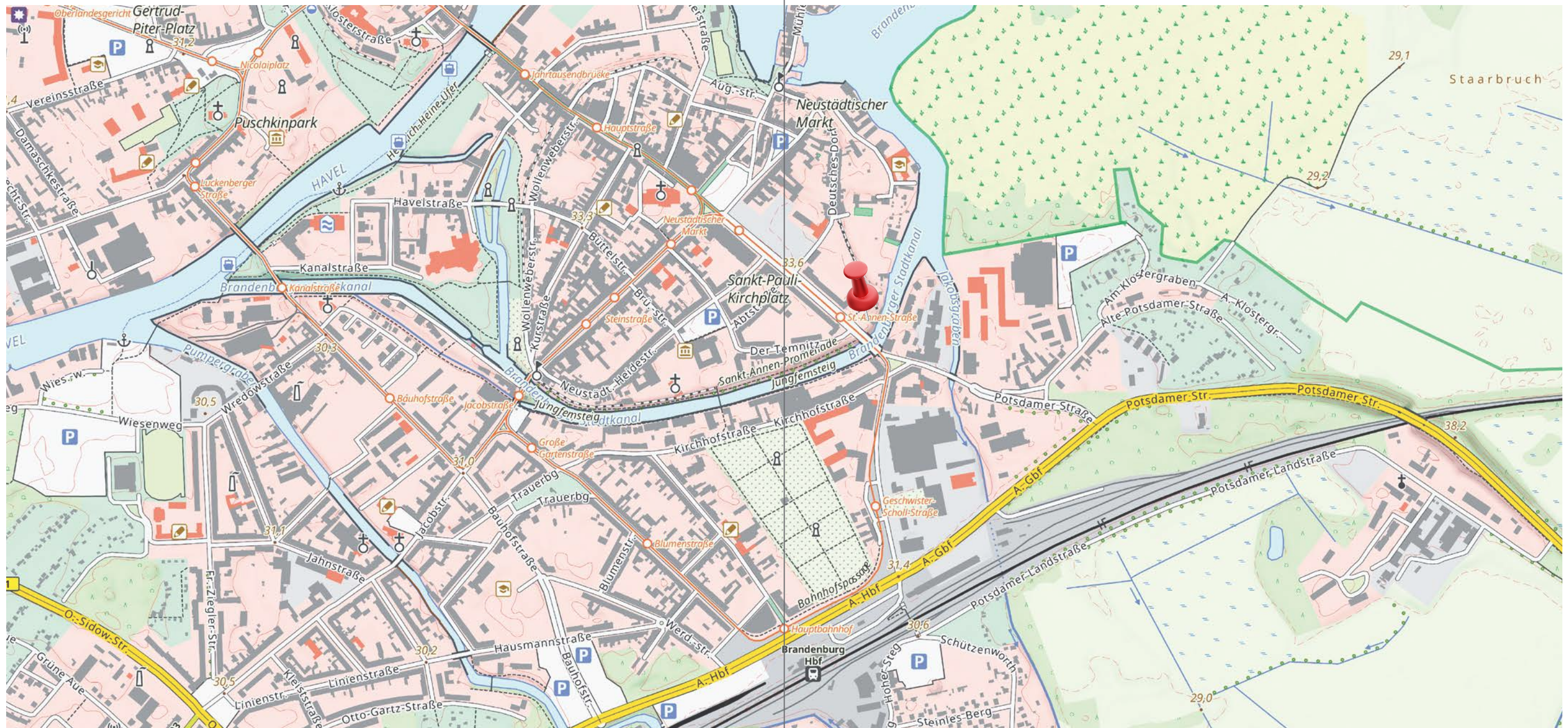
13



Zur Lage

➤ Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage der Stadt Brandenburg direkt am Wasser. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Brandenburg selbst verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, wie Schulen, Kita's, 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.





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

