

Jacob
Straße

12



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Jacobstraße 12, 14776 Brandenburg an der Havel

Gut erhaltenes Bürogebäude in zentraler Lage
in Brandenburg an der Havel.



2

Einheiten: 13

Vermietbare Fläche: 668,21 m²

NKM Ist: 1416,75 € mtl.

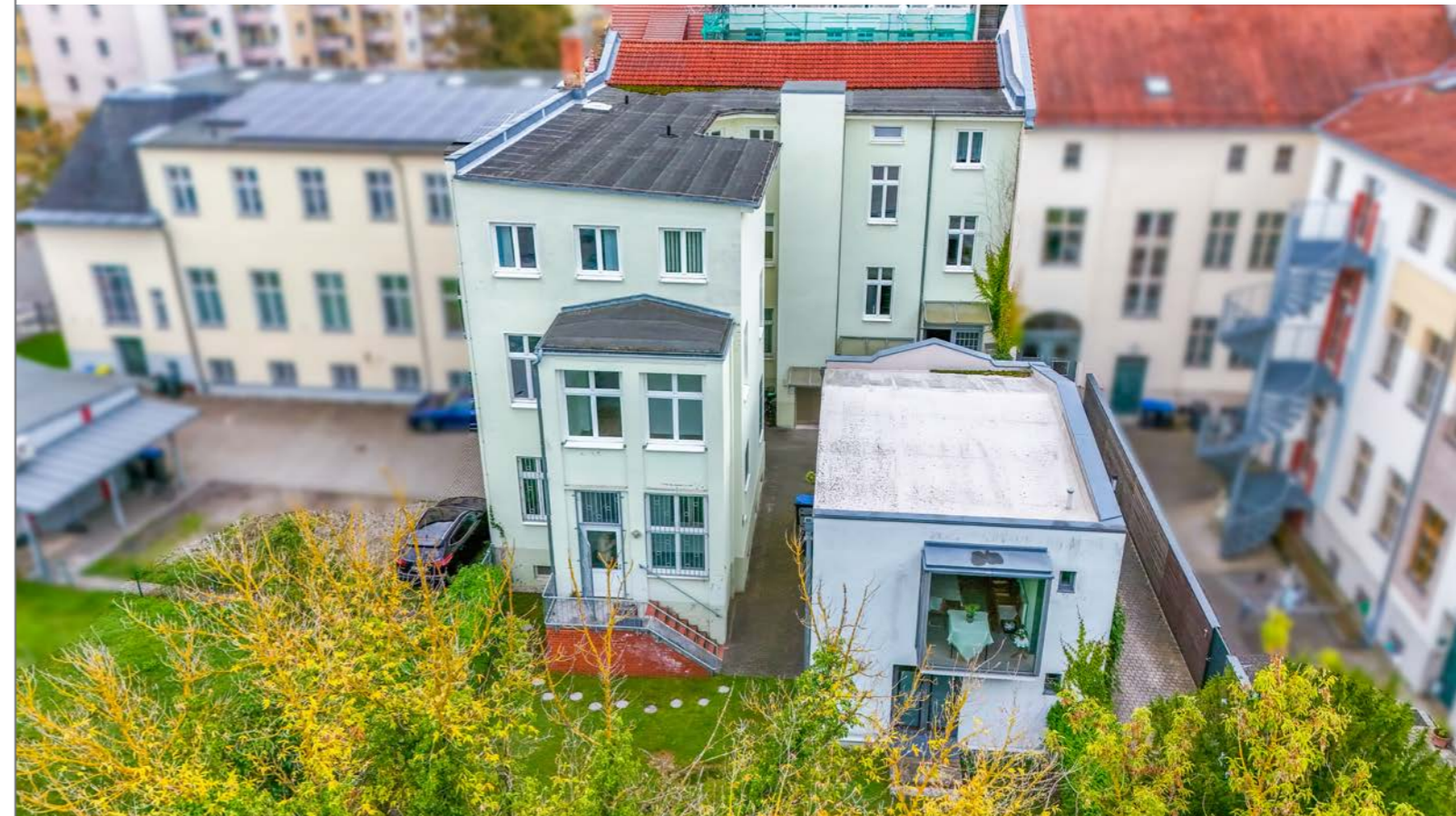
Baujahr: 1920

Grundstück: 761 m²

NKM Soll: 5590,00 € mtl.
(nach Umnutzung Wohnraum)

Verkaufspreis: 599.000 Euro*

*Courtage: 7,14% des Kaufpreises inkl. MwSt.



3

Details

Zum Verkauf steht ein gut erhaltenes Bürogebäude (ehemals Wohnhaus) in zentraler Lage in Brandenburg an der Havel. Das historische Gebäude ist im Jahr ca. 1920 erbaut und ca. 1996 umfassend kernsaniert worden. 1999 erfolgte dann unter anderem der Ausbau der Remise auf dem Innenhof und der Ausbau des Dachgeschosses. Die Installation des Fahrstuhls wurde 2009 umgesetzt. Durch die Tordurchfahrt gelangt man auf den hinteren Teil des Grundstückes. Auf insgesamt zwei Etagen, dem voll ausgebauten Dachgeschoss und der Remise verfügt das Objekt über eine vermietbare Nutzfläche von ca. 668 m².

Derzeit unterteilt sich das Haus inkl. Remise in 13 Büro- und Gewerbeeinheiten. Das Objekt ist voll unterkellert. Aus einer ersten Konzeptzeichnung würden sich, bei Umnutzung in Wohnraum, 9 großzügige Wohnungen ergeben mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 659 m² ergeben.

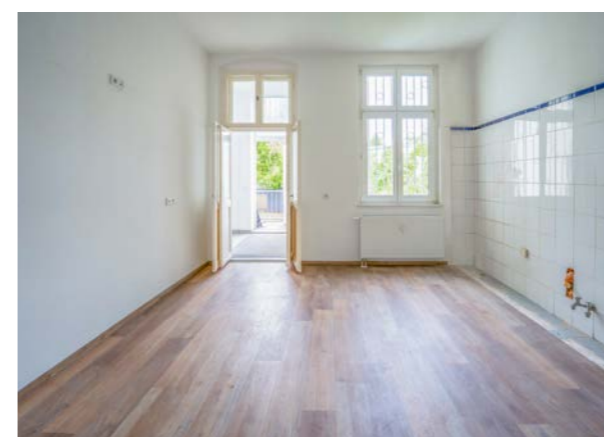
In den Einheiten wurden alle Böden überwiegend mit klassischem Laminat belegt. Die Bäder sind hell gefliest und zweckmäßig ausgestattet. Besonderen Charme erlangen die Räume durch, die teilweise sehr gut erhaltenen, originalen Innentüren und großzügigen Schnitte.



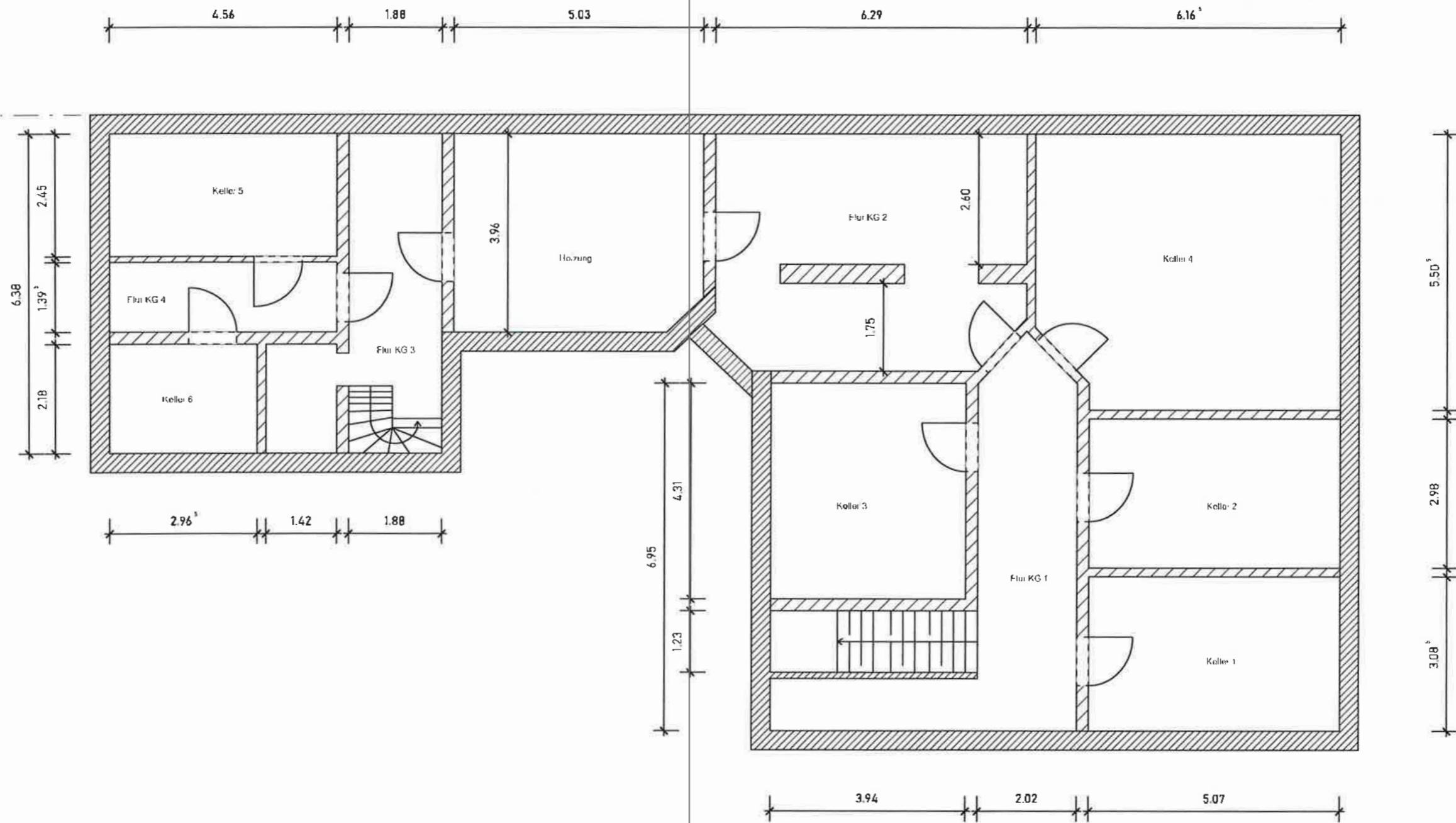
Heizung- und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine zentrale Gastherme von Viessmann, welche 1996 installiert wurde.

Insgesamt hat das Objekt eine gute Grundsubstanz.

Bei Umnutzung zu Wohnraum sind allerdings einige Umbaumaßnahmen erforderlich. Die Mieten sind unterdurchschnittlich. Die Mietverträge haben eine Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Quartalsende bzw. jeweils Jahresende.



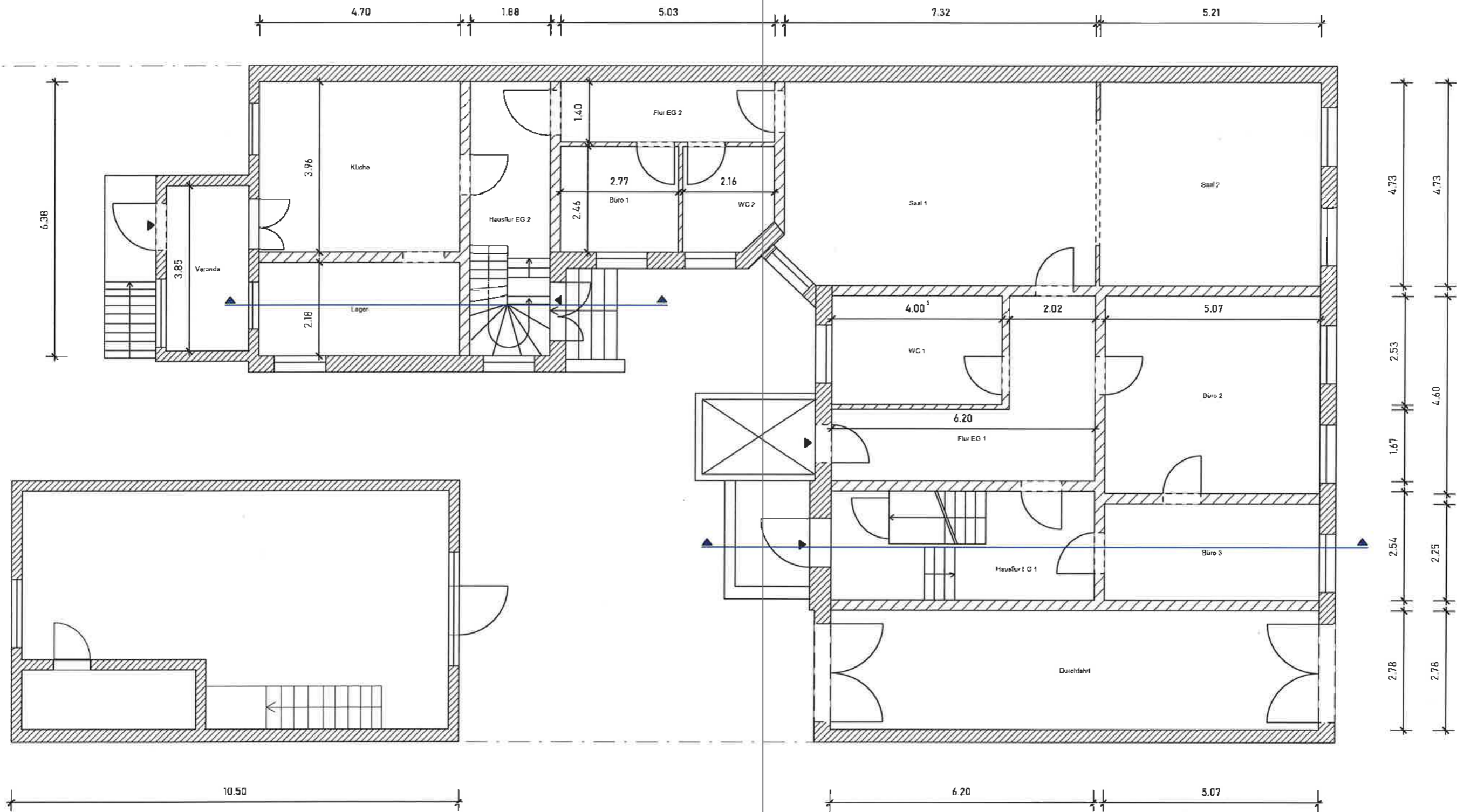
Kellergeschoss



6

7

Erdgeschoss

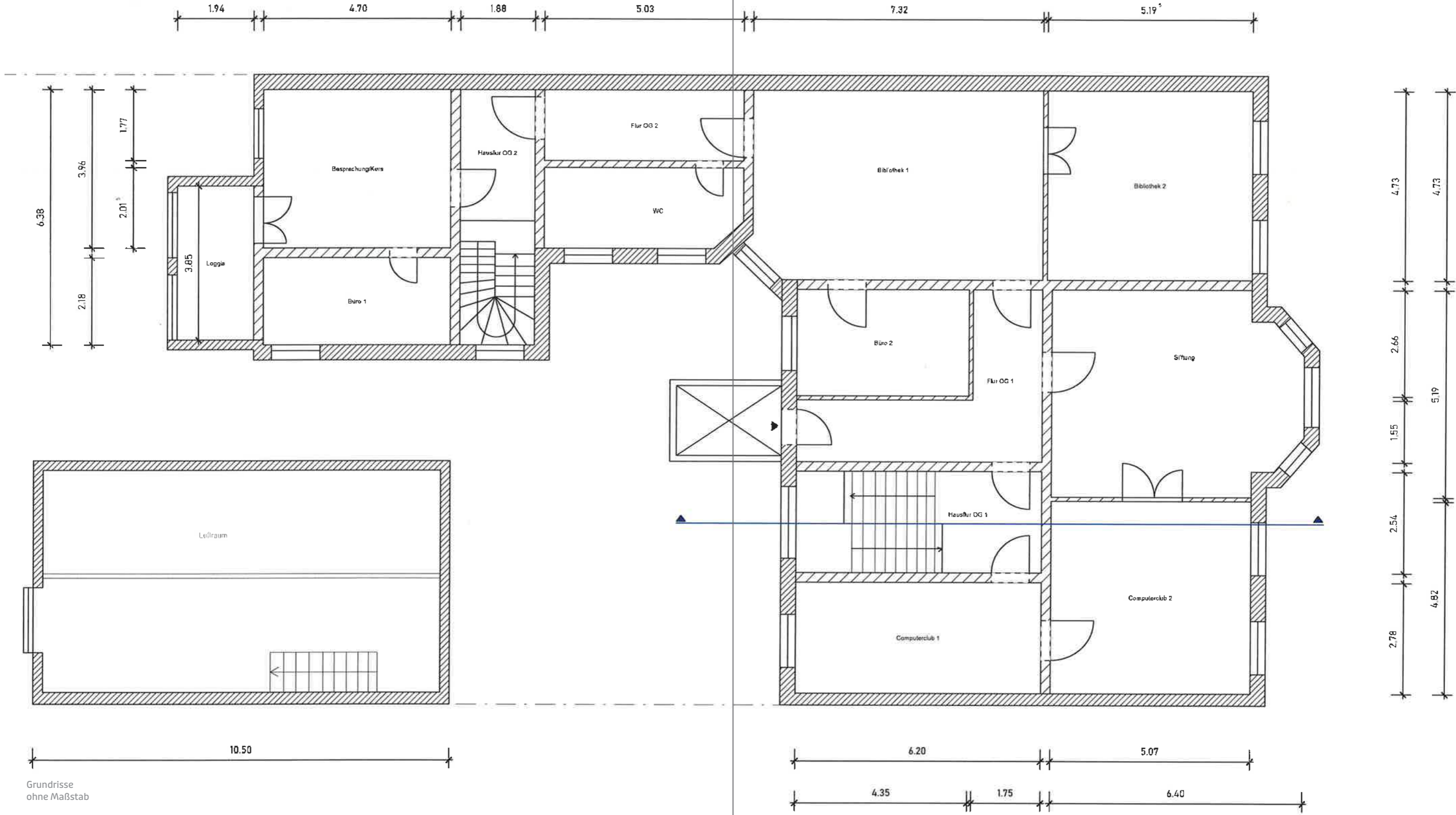


8

9

Grundrisse
ohne Maßstab

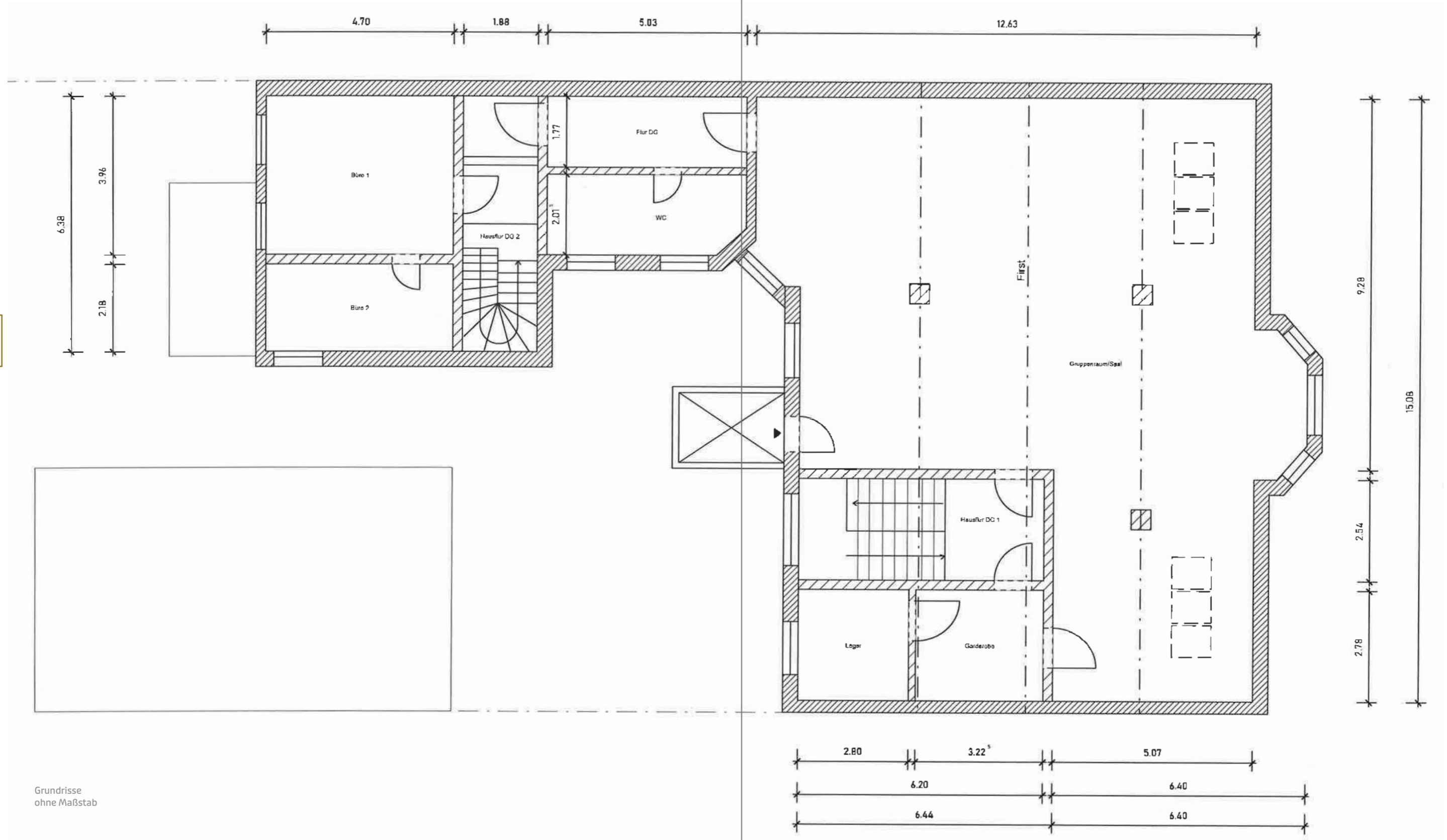
Obergeschoss



10

11

Dachgeschoss



12

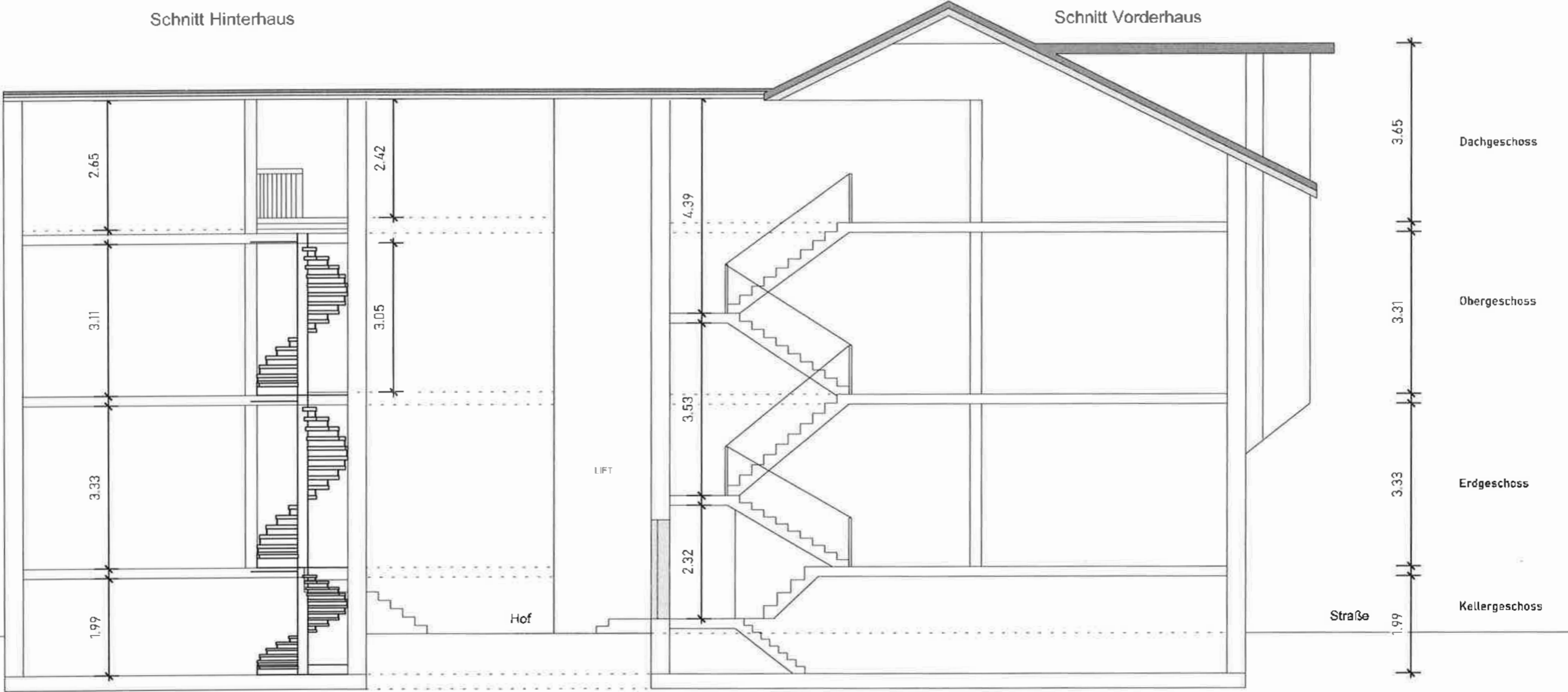
13

Schnitt

Grundrisse
ohne Maßstab

Schnitt Hinterhaus

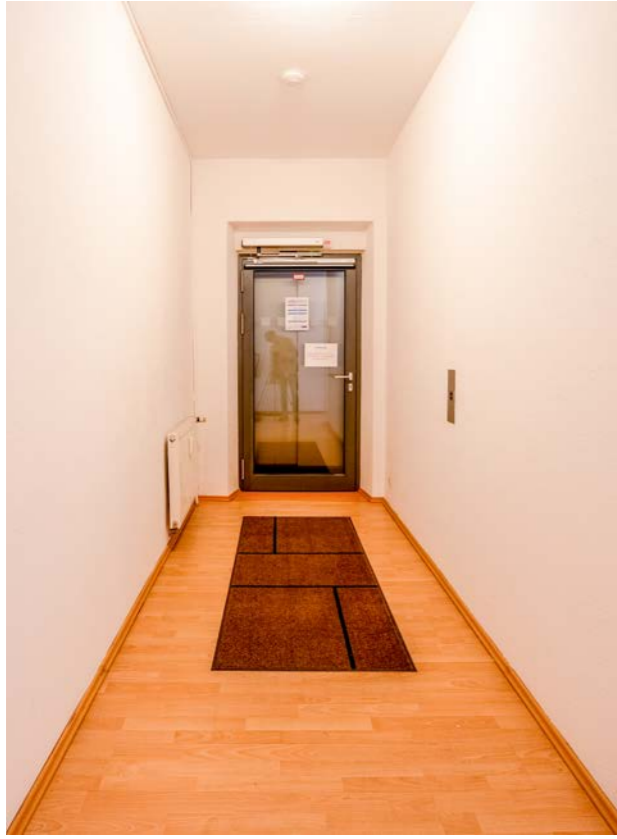
Schnitt Vorderhaus



14

15





16

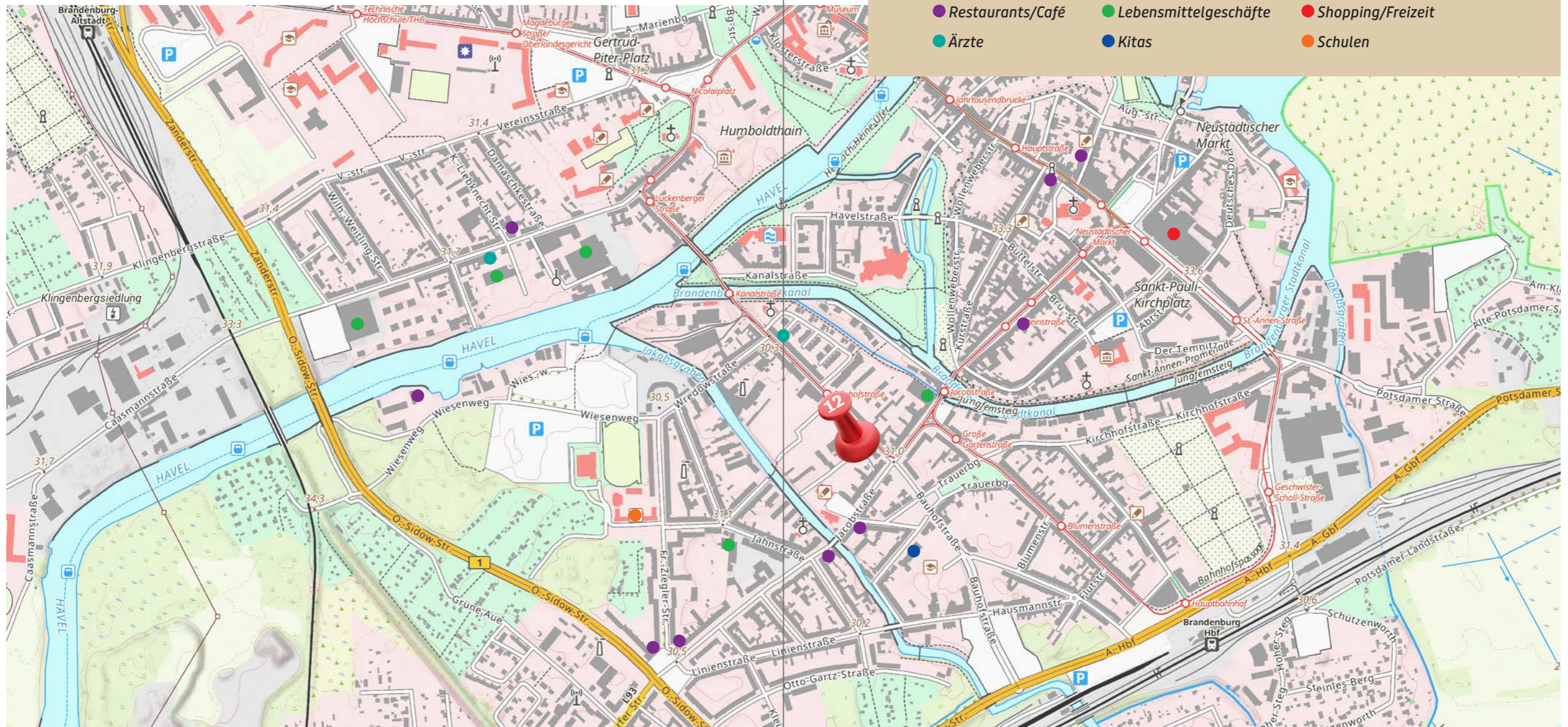
17



Zur Lage

► Die Jacobstraße 12 befindet sich in einer angenehmen und gut angebotenen 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

ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer wichtiger Orte. Die Umgebung zeichnet sich durch überwiegende Wohnbebauung aus. Nahegelegene Parks und das Havelufer laden zu Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten im Freien ein. Insgesamt bietet die Lage an der Jacobstraße 12 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.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

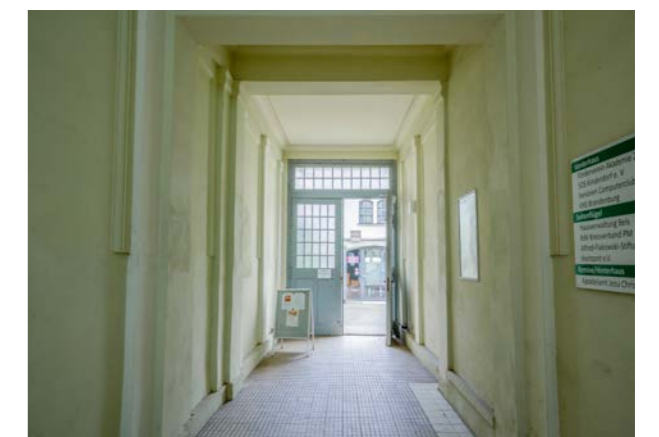
Gültig bis: 29.09.2035

Registriernummer: BB-2025-005983860

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Jacobstraße 12 14776 Brandenburg an der Havel	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1920	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996	
Anzahl der Wohnung	13 (Wohnfläche: 668,0 m ²)	
Gebäudenutzfläche (A _{net})	801,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	

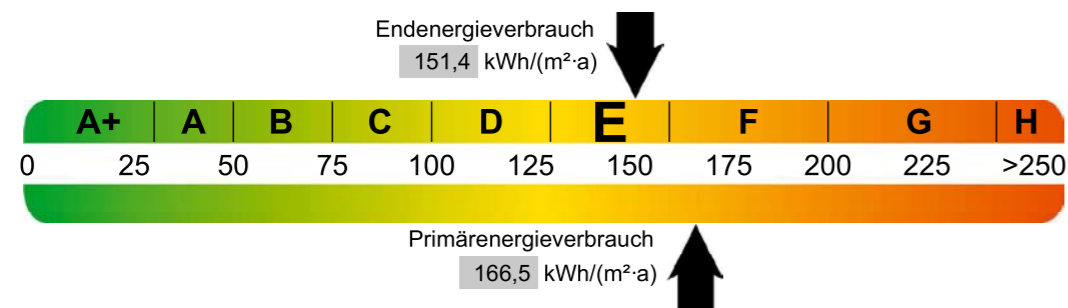


20

21

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 34,02 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ^[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 151,40 kWh/(m²·a)



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

