



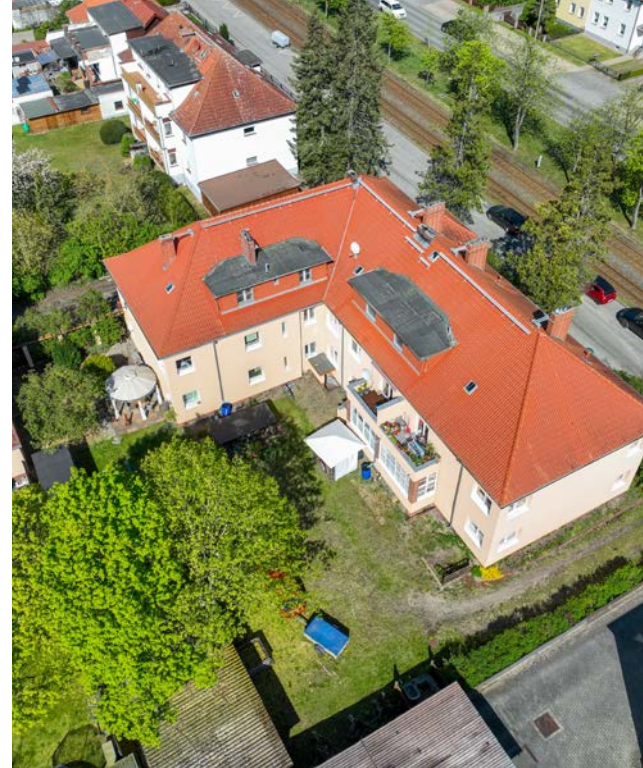
Görden
allee
15-15A



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Gördenallee 15-15A, 14772 Brandenburg an der Havel

Hervorragendes Mehrfamilienhaus mit sehr
schönen Wohnungen Brandenburg/Görden



2

3

Wohneinheiten: 8

Wohnfläche: ca. 723 m²

NKM/mtl.: 4205,92 Euro

Grundstücksfläche: ca. 2372 m²

Baujahr: 1936

Verkaufspreis: 949.000 Euro*

* Courtage: 5,95% des Kaufpreises inkl. MwSt.



Zum Gebäude

Verkauft wird ein zweistöckiges Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten untergliedert in zwei Hauseingänge. Es befinden sich 5 Dreiraumwohnungen, 2 Vierraumwohnungen und eine 2 Raumwohnungen im Objekt. Die Einheiten sind gut geschnitten und auch sehr gut belichtet.

Die originalen Innentüren und das teilweise verlegte Fischgrätenparkett sind überwiegend sehr gut erhalten und verleihen den Wohnungen einen hochwertigen Charakter. Die restlichen Böden sind dann gefliest bzw. die alte Dielung wurde aufgearbeitet. Vereinzelt haben Mieter Laminat verlegt. Das Haus ist voll unterkellert. Jeder Mieter hat ein Kellerabteil.

Um 1996 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. So wurde das Dach mit einem engobierten Tondachziegel neu eingedeckt und eine Unterspannbahn

verbaut, neue Gasetagenheizungen installiert und die Elektrik erneuert.

1999 erfolgte die Montage von 2fach verglasten PVC Isolierglasfenstern. Die Fassade ist mit 100er Dämmung isoliert und neu verputzt worden. Der großzügige Dachboden hat hervorragendes Potential zum Ausbau von weiterem Wohnraum.

Der Innenhof besitzt eine Zufahrt und wäre für die Errichtung von Stellplätzen geeignet. Die Hausflure sind renovierungsbedürftig.

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

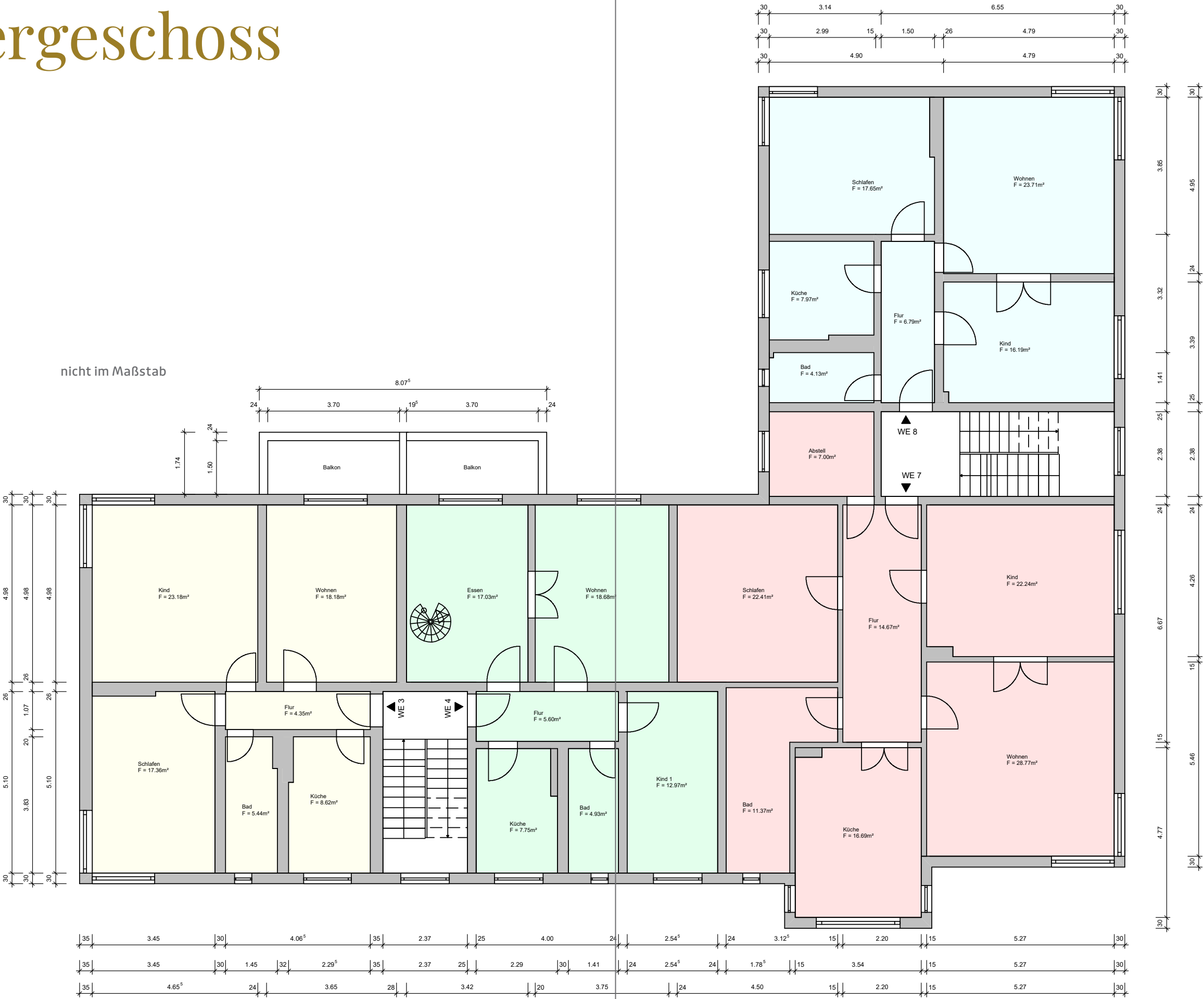


6

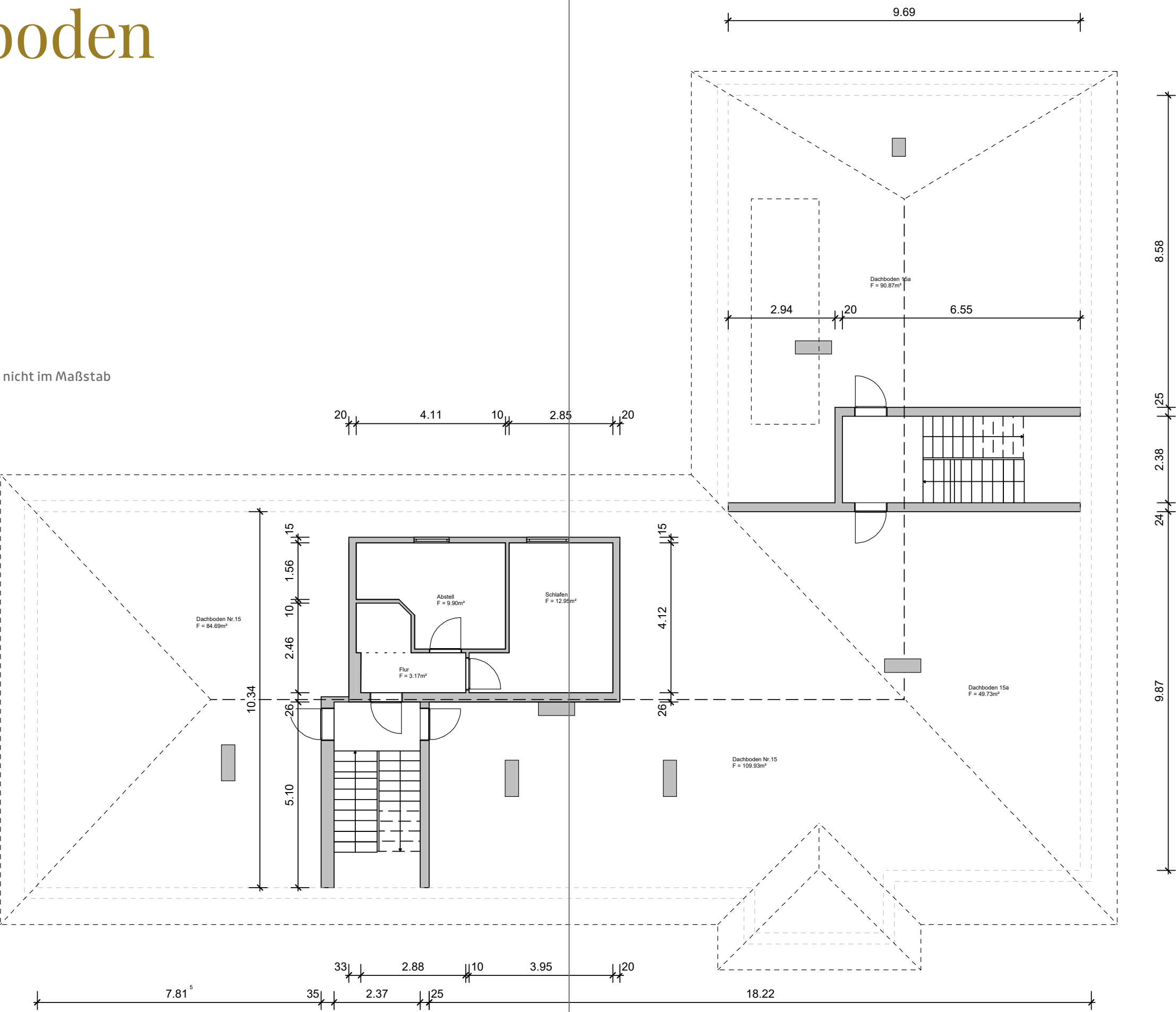


Obergeschoss

nicht im Maßstab

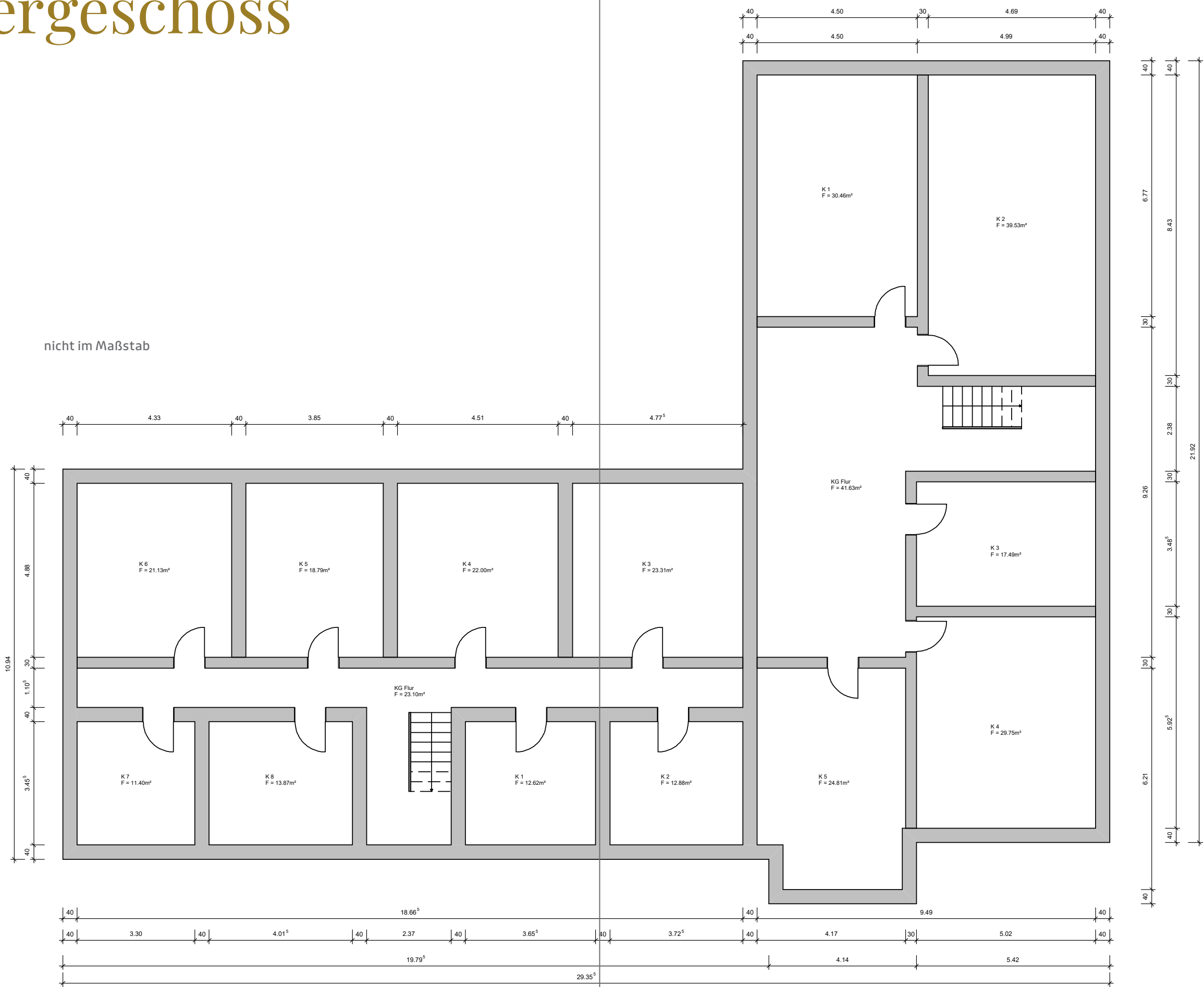


Dachboden



Kellergeschoss

nicht im Maßstab



14



15



Zur Lage

➤ Das Mehrfamilienhaus in der Gördenallee 15 -15A befindet sich im beliebtesten Stadtteil Görden – einer der gefragtesten Wohnlagen im nordwestlichen Bereich von Brandenburg an der Havel. Die Lage verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt. Der Stadtteil Görden gilt als gewachsene Gartenstadt mit hohem Grünanteil, gepflegter Nachbarschaft und angenehmer Wohnatmosphäre. Besonders Familien, Berufspendler und Senioren schätzen die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Wohnqualität und Umfeld

Die Gördenallee zeichnet sich durch eine ruhige Anwohnerlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Wohnanlagen aus. Das direkte Umfeld ist gepflegt, verkehrsberuhigt und von viel Grün geprägt. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und schnellen Verbindungen in alle Stadtteile. Die Nähe zum Gördenwald sowie zu den Havel- und Seenlandschaften bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren und Wassersportmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür.

Infrastruktur Und Nahversorgung

Im direkten Umfeld befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte und Nahversorgung:

EDEKA Höppner, Netto Marken-Discount, Kaufland

Gastronomie: Steakhaus Görden

Freizeit & Fitness: clever fit Brandenburg, Fitness Point Brandenburg GmbH



dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB

Darüber hinaus stehen Apotheken, Arzt Häuser, Banken, Friseure sowie weitere Dienstleister im näheren Umfeld zur Verfügung. Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Nahversorgung mit kurzen Wegen und hoher Alltagstauglichkeit.

Familienfreundlichkeit

Die Lage eignet sich ideal für Familien mit Kindern. Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Infrastruktur des Stadtteils Görden mit sicheren Nebenstraßen und zahlreichen Grünflächen.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel ist in wenigen Minuten erreichbar.
- Der Bahnhof Brandenburg bietet schnelle Regionalbahnverbindungen Richtung Berlin, Potsdam und Magdeburg.
- Die Bundesstraße B1 sowie die Autobahn A2 sorgen für eine gute überregionale Erreichbarkeit.

Fazit

Die Gördenallee 15 -15A vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur. Die Kombination aus familienfreundlichem Umfeld, guter Verkehrsanbindung, umfangreicher Nahversorgung und hohem Freizeitwert macht diese Lage zu einer attraktiven und wertstabilen Wohnadresse in Brandenburg an der Havel.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis:

20.04.2031

Registriernummer ² BB-2021-003627788
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

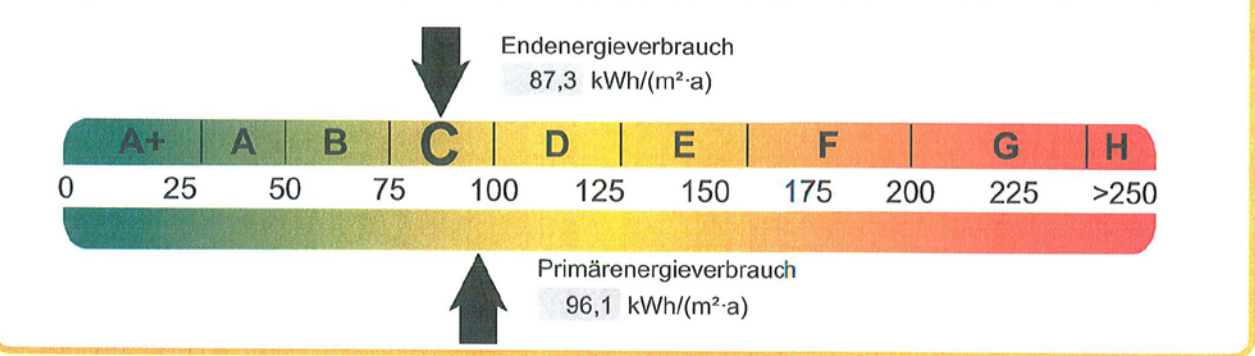
Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Gördenallee 15 - 15a, 14772 Brandenburg an der Havel		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1930		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1997		
Anzahl Wohnung	8 (Wohnfläche: 702,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	842,4 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas / Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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		

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BB-2021-003627788
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

87,30 kWh/(m²·a)





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR