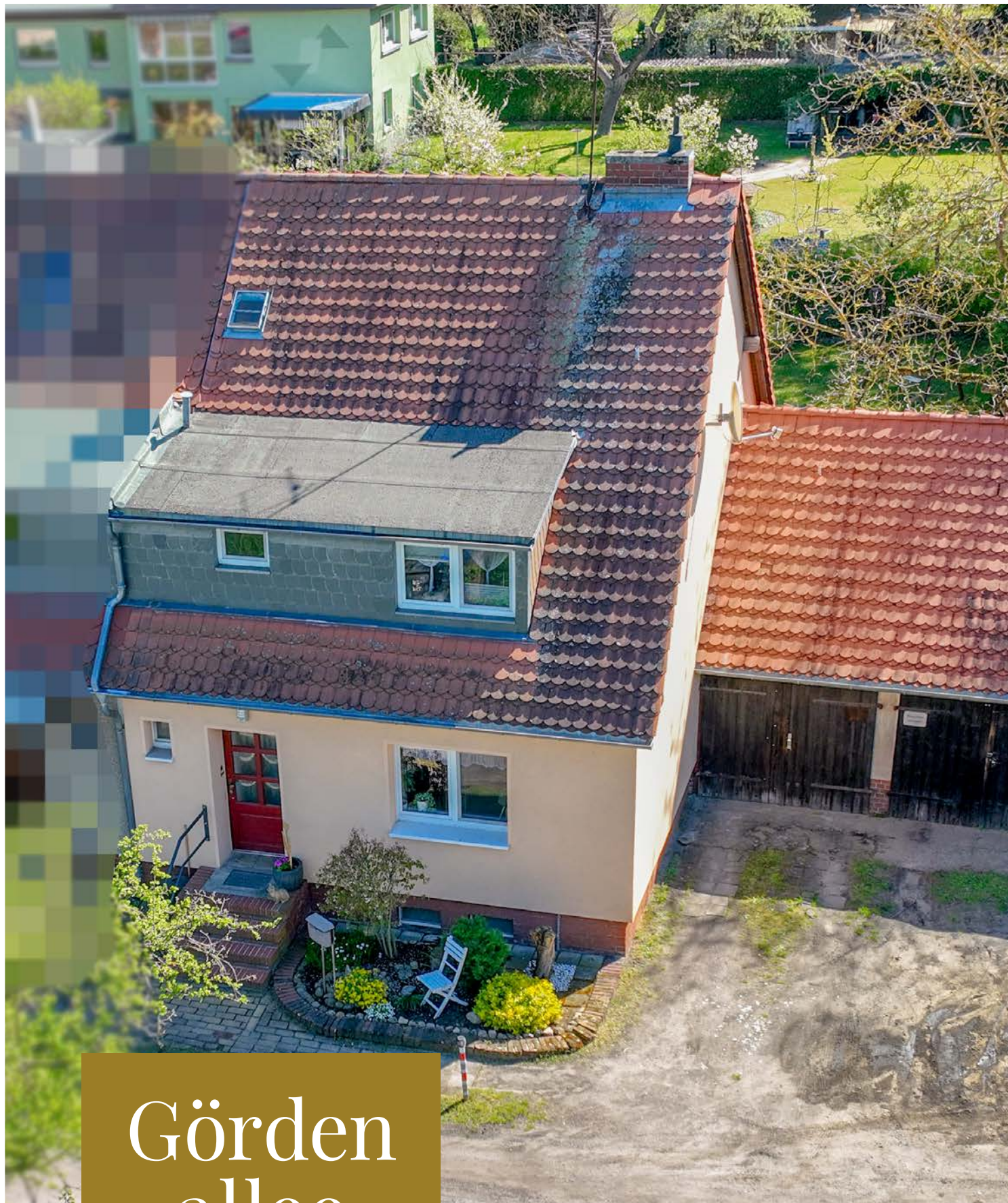




Görden
allee
15E



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Gördenallee 15E, 14772 Brandenburg an der Havel

Schönes Reihenendhaus mit tollem Grundstück
in ruhiger Lage Brandenburg/Görden



Wohnfläche: 105 m²

NKM/mtl.: 1150 Euro

Grundstücksfläche: 425 m²

Baujahr: 1936

Verkaufspreis: 249.000 Euro*

*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 3,57 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



Zum Gebäude

Das 1936 errichtete Objekt verfügt im Erdgeschoss über zwei ca. 18 m² große Zimmer, ein kleines Gäste WC, eine Küche mit Übergang zum Wintergarten und Ausgang zur Terrasse. Der anschließende Garten ist gepflegt. Auf dem Grundstück befindet sich eine großzügige Garage mit Werkstatt.

In das Dachgeschoss gelangt man über eine dekorative Holztreppe. Es bietet durch die beidseitigen Gaubenbänder Platz für zwei Zimmer, ein kleines Büro und ein kleines Bad. Der Kellerbereich untergliedert sich in drei Räume, welche teilweise Wohncharakter haben. Das Objekt wurde ca. 1995 grundlegend saniert. Dabei erfolgte die Neueindeckung des Daches mit einem hochwertigen Biberschwanzziegel und die Verschieferung der Gauben. 1999 wurden 2-fachverglaste Holzisolierglasfenster verbaut, die Elektrik und der Sicherungsschrank erneuert.

Die Fassade ist gedämmt, qualitativ gut verputzt und gestrichen worden im Jahr 2016. Die neue Junkers-Gasbrennwerttherme inklusive neuem Pufferspeicher wurde 2021 neu installiert.

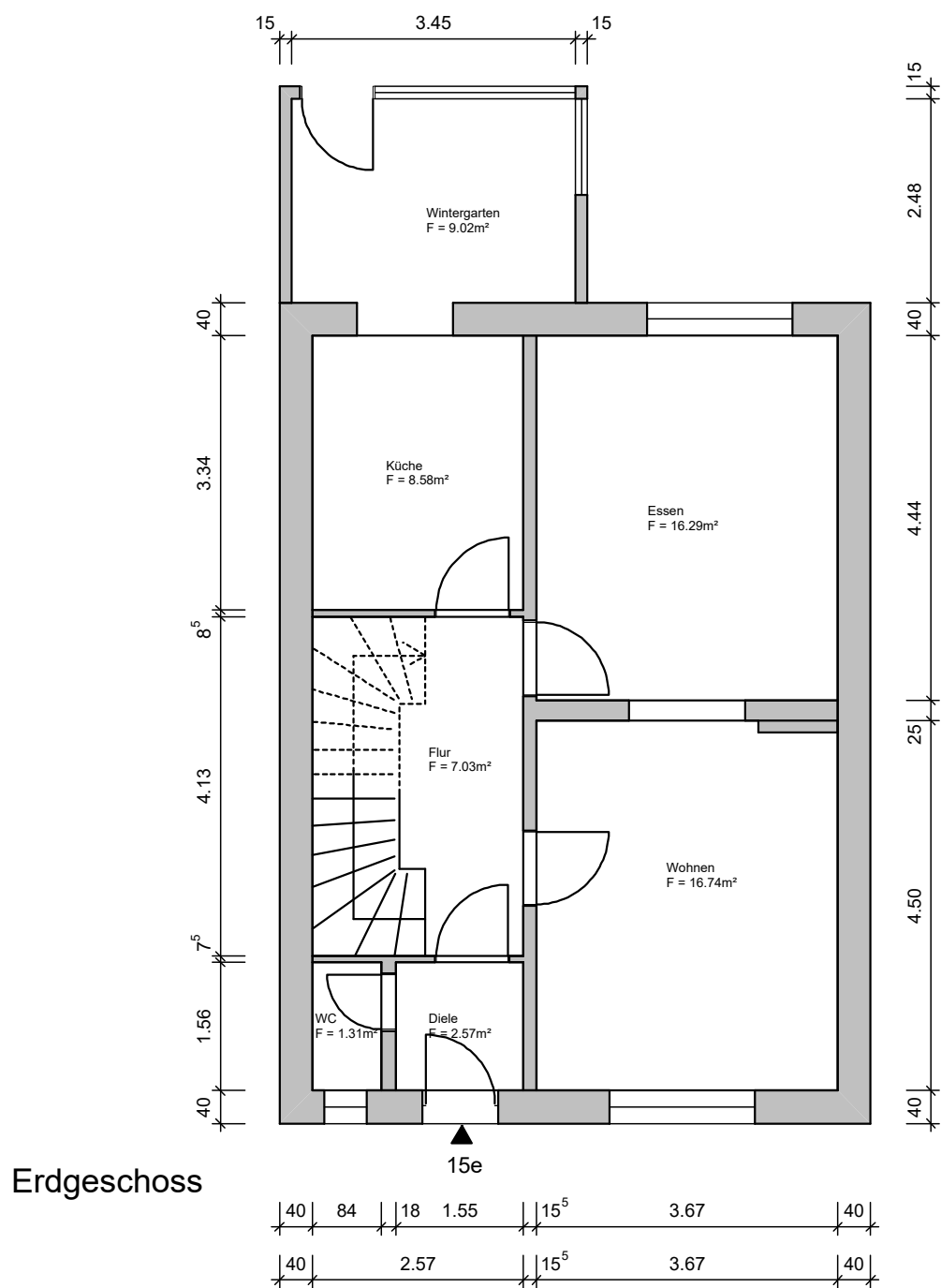
Im Haus wurde überwiegend Teppich verlegt. Darunter befinden sich gut erhaltene Holzdielen. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Der Spitzboden ist gedämmt und als Warmdach ausgebildet. Durch die ca. 1,40m hohe Drempelhöhe und die Gauben ist das Dachgeschoss sehr gut nutzbar.

Insgesamt ein hervorragendes und solides Investitionsobjekt mit zuverlässigen Mietern, die das Objekt pflegen und hegen.



Erdgeschoss

6

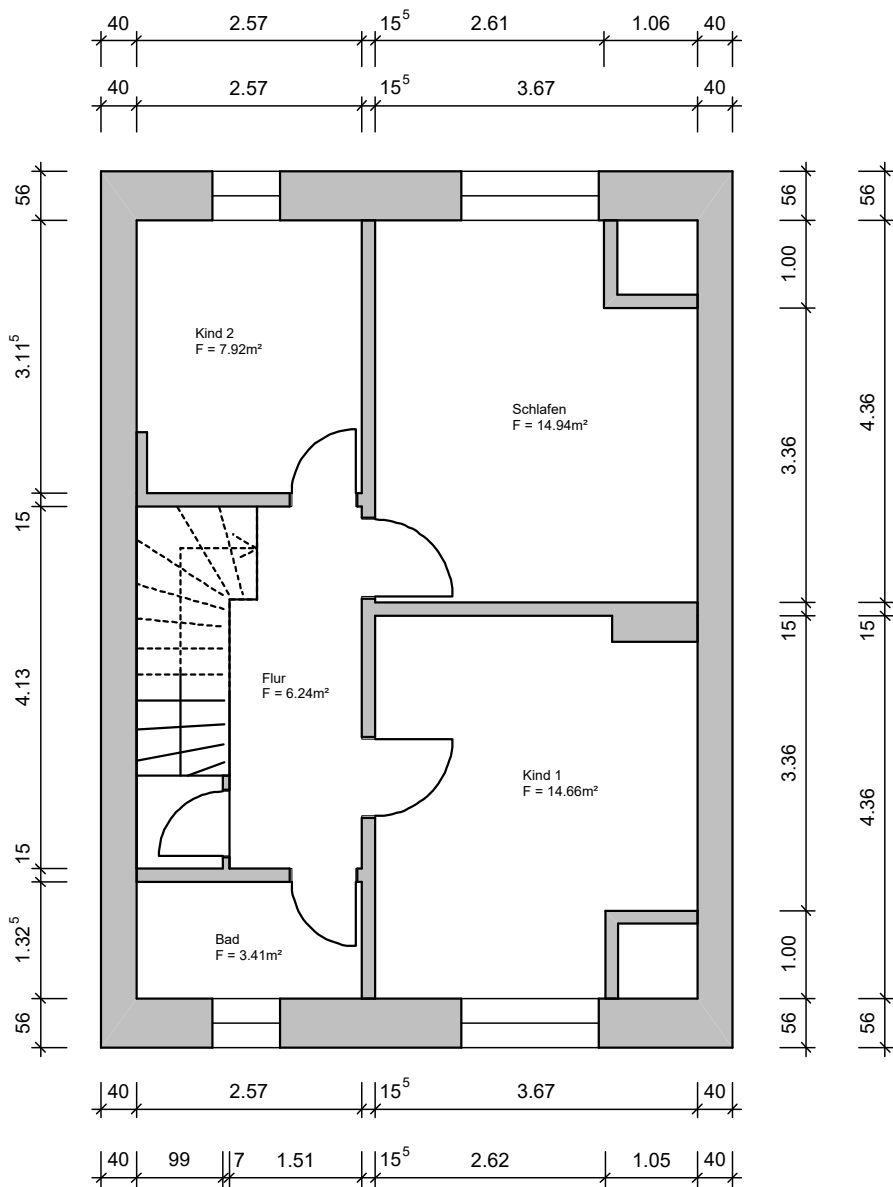


nicht im Maßstab

1. Obergeschoss

7

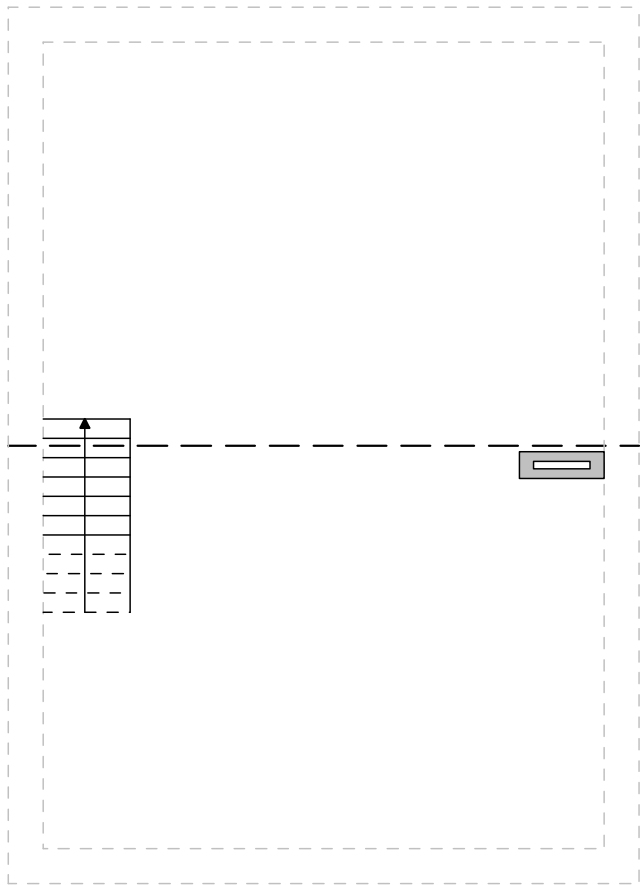
1.Obergeschoss



nicht im Maßstab

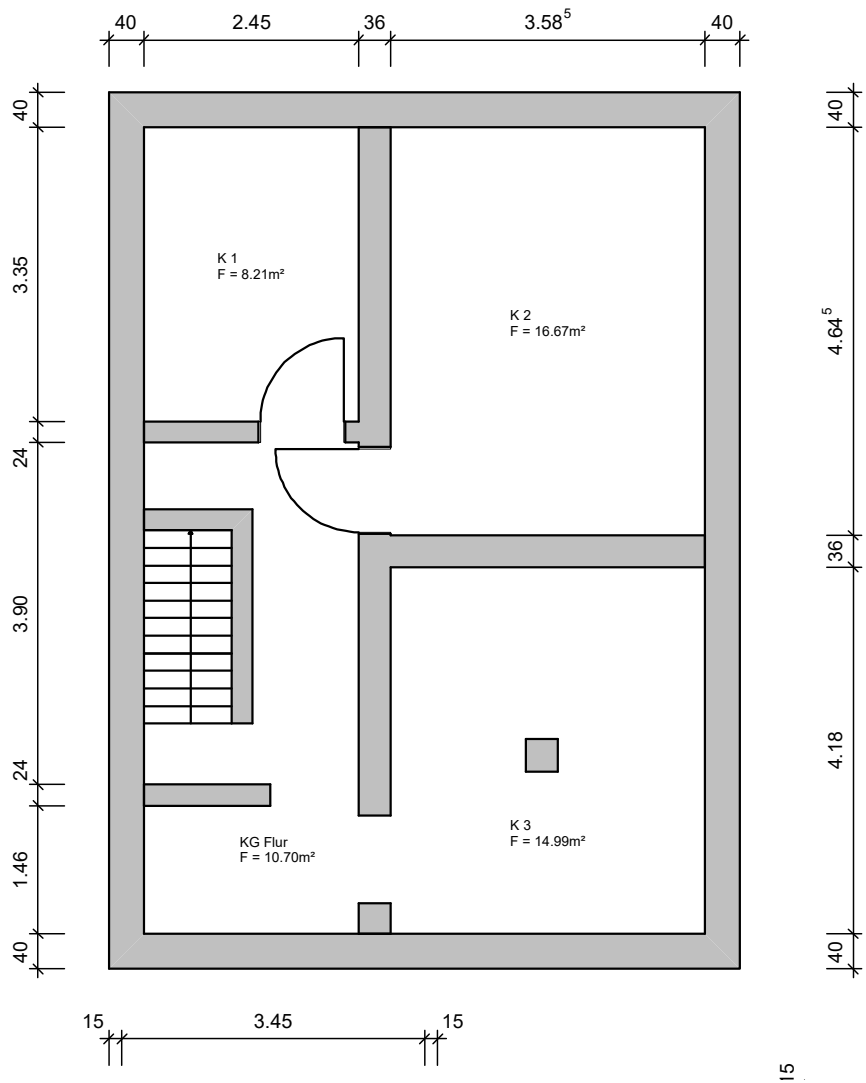
Dachgeschoss

Dachgeschoss



Kellergeschoss

Kellergeschoss



Zur Lage

➤ Das Reihendhaus in der Gördenallee 15 E befindet sich im beliebten 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



Darüber hinaus stehen Apotheken, Ärztehäuser, 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 E 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 §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 19.05.2036

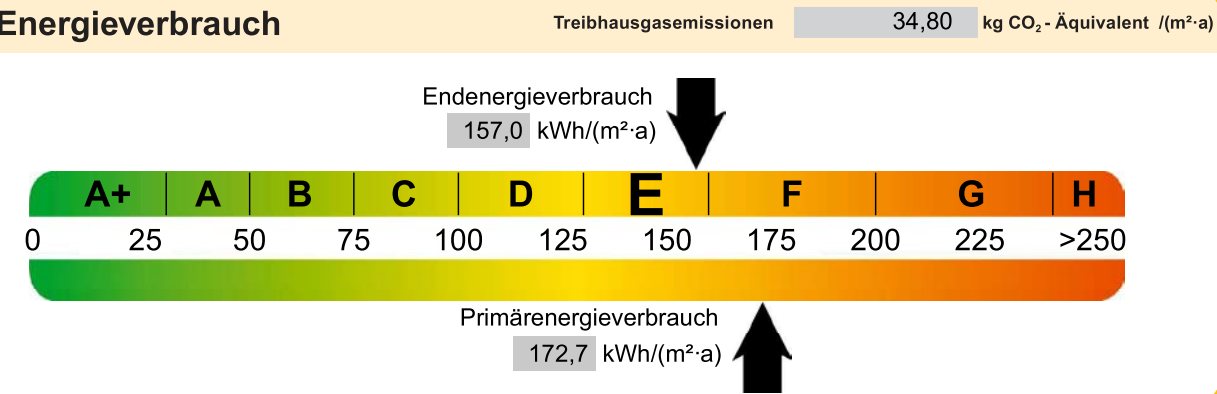
Registriernummer: BB-2026-006407962

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Gördenallee 15 E 14772 Brandenburg an der Havel	
Gebäudeteil ²	Reihenendhaus	
Baujahr Gebäude ³	1936	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2021	
Anzahl der Wohnung	1 (105,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A _N)	141,8 m²	☒ 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	☒ 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	

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2026-006407962



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

157,00 kWh/(m²·a)





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR