

An aerial photograph of a two-story house with a light-colored facade and a dark, gabled roof. The house has a small dormer window and two windows on the ground floor. To the right of the main house is a smaller structure with a red door and a window. The property is surrounded by a green lawn and a brick-paved driveway. A small garden with a brick path and a small tree is visible in the foreground. The background shows a grassy field and a fence.

Große
Mühlenstr.

46



Große Mühlenstraße 46, 14774 Brandenburg an der Havel OT Plaue

Idyllisches Haus mit tollem Grundstück
in Brandenburg-Plaue

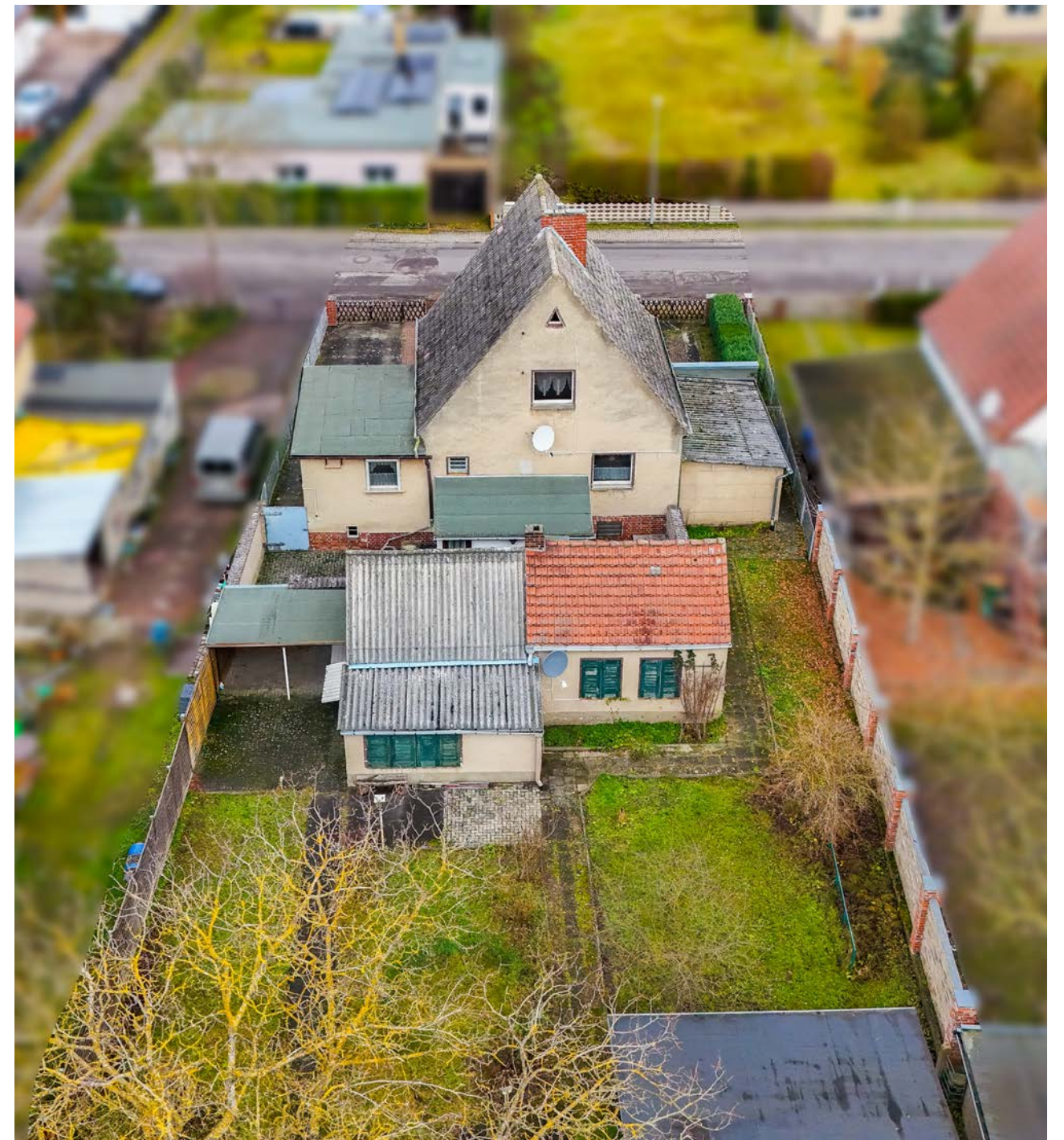


Wohnfläche: ca. 100 m²

Baujahr: 1934

Grundstücksfläche: 1226 m²

Verkaufspreis: 199.000 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.





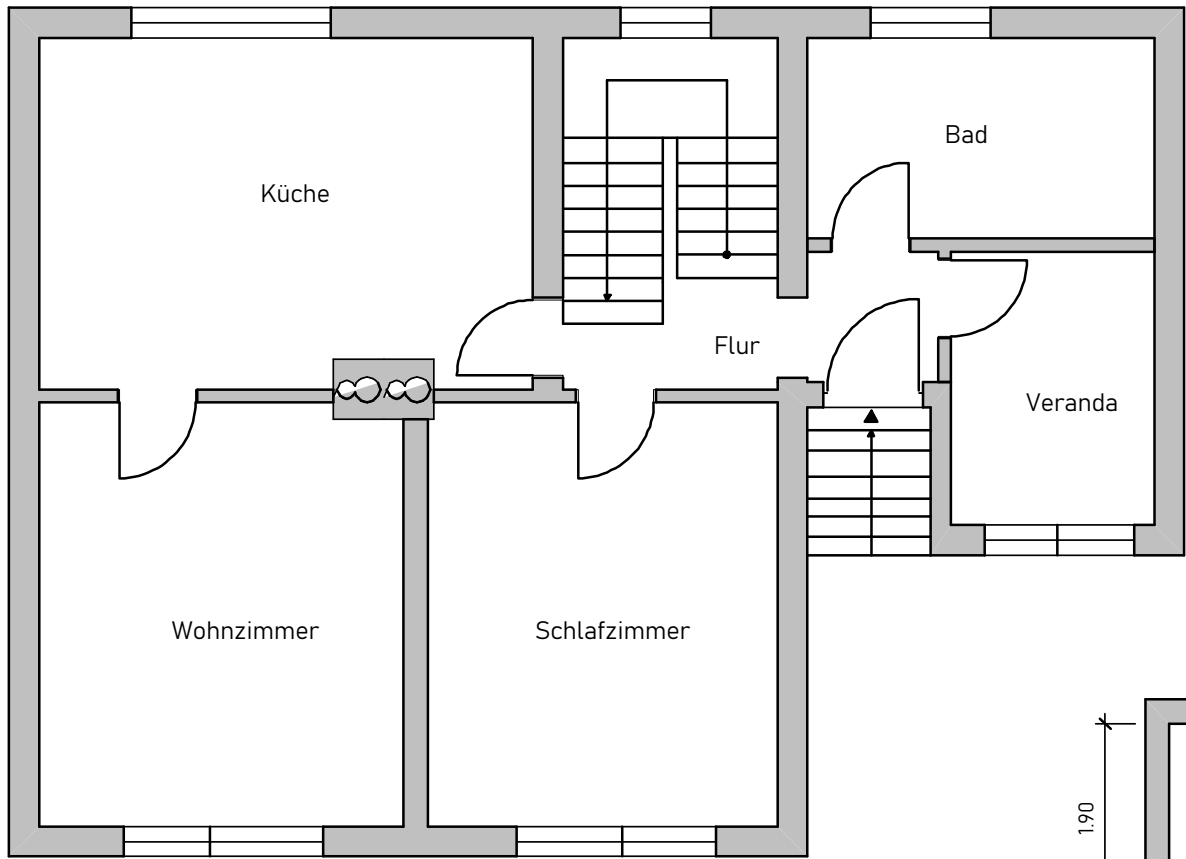
4



5

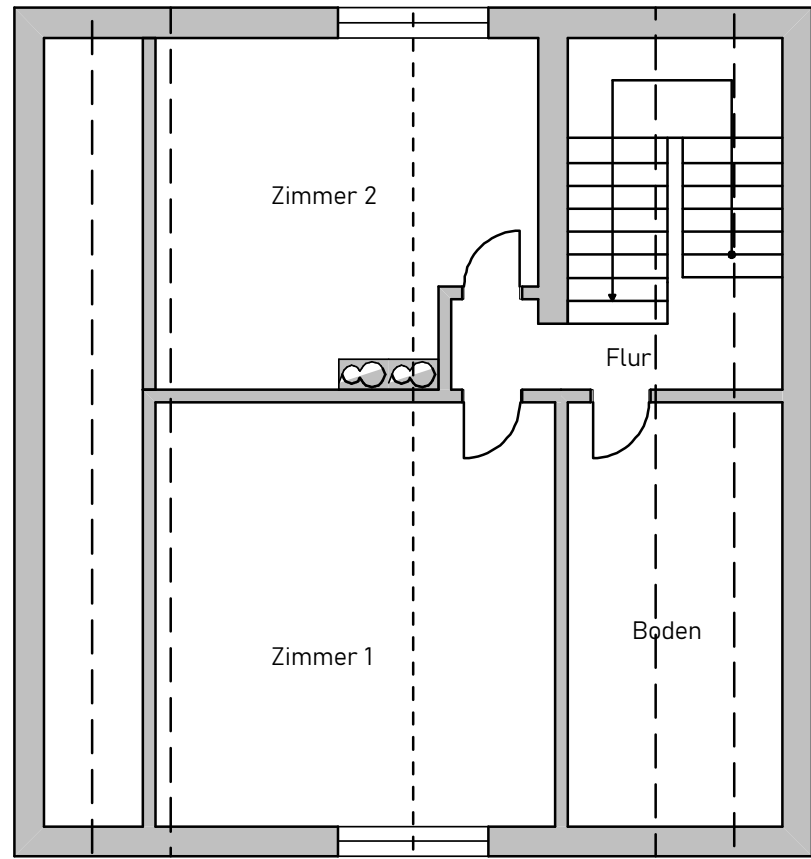


Grundriss EG

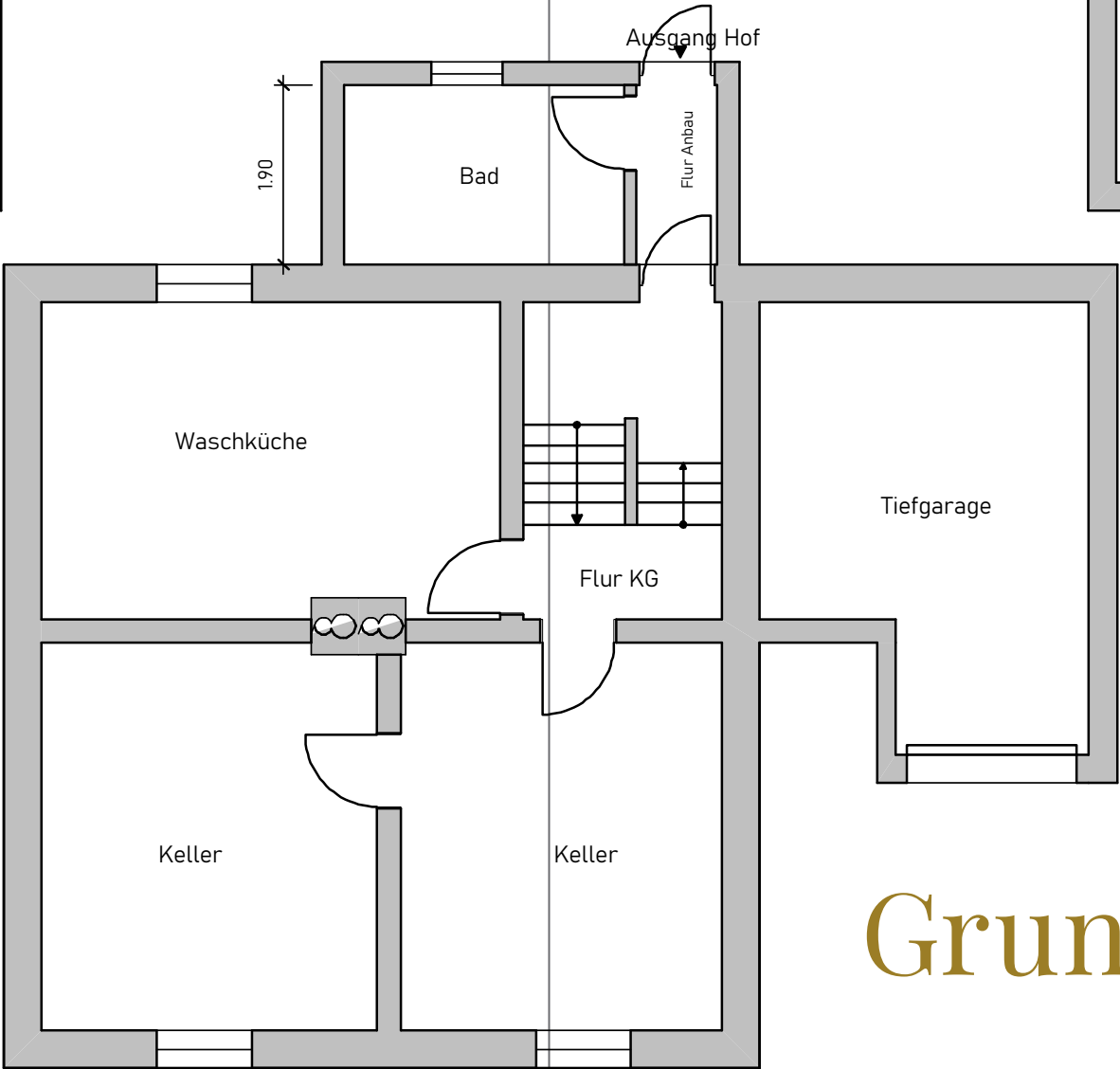


6

Grundriss DG



7



Grundriss KG

Details

Das 1934 errichtete Gebäude in guter Lage in Brandenburg-Plaue wurde klassisch als anderthalbgeschossiges Gebäude mit Satteldach erbaut.

Am Gebäude befindet sich eine Garage mit einem Stellplatz und unter der Eingangsveranda eine kleine Tiefgarage. Zusätzlich wurde hinter dem Haus ein weiteres Gebäude errichtet, in dem sich Abstellräume und ein beheiztes Gästezimmer befinden. Auf dem hinteren Teil des Grundstückes wurden in Grenzbebauung zwei weitere Garagen errichtet.

Das Hauptgebäude ist vollständig unterkellert und durch die gerade Ziegeldecke sehr gut nutzbar. Über die großzügige Veranda gelangt man in den Hauptflur mit Treppe und das Bad mit Wanne.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei ca. 15 m² große Zimmer und eine ca. 17 m² großzügige Küche. Im Obergeschoss liegen zwei geräumige Zimmer, welche durch Entfernen der Abseitenwände deutlich vergrößerbar sind. Im Keller ist ein weiteres Bad mit Dusche verbaut.

Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden 2003 einige Fenster erneuert (PVC zweifachverglast) und ca. 2010 eine neue Viessmann Gasheizung installiert. Die Elektrik ist teilweise erneuert, aber im Zuge der Renovierung/Modernisierung ist eine komplette Erneuerung der Elektroanlage empfehlenswert.

Insgesamt macht das Objekt einen gepflegten Eindruck und hat eine gute Grundsubstanz.

Alle Wartungen der Viessmann Gastherme erfolgten regelmäßig ebenso wie die Prüfung durch den zuständigen Schornsteinfeger.







12

13

Zur Lage

- Das Objekt befindet sich westlich von Brandenburg im Ortsteil Plaue in unmittelbarer Nähe zur dortigen Marina und damit auch an der Havel, was den Ortsteil insbesondere auszeichnet.

Brandenburg an sich verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit exzellenter Autobahnanbindung (A2) und Zugverbindungen, teilweise im 20 Minutentakt in Richtung Berlin und Magdeburg.

Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten gibt es viele Ärzte und ein modernes Universitätsklinikum. Kitas, Schulen und mehrere Gymnasien, sowie ein Theater runden den überaus positiven Gesamteindruck von Brandenburg ab.

Highlight für jeden Wassersportbegeisterten ist die wasserreiche Umgebung von Brandenburg mit vielen Naherholungsmöglichkeiten.





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

