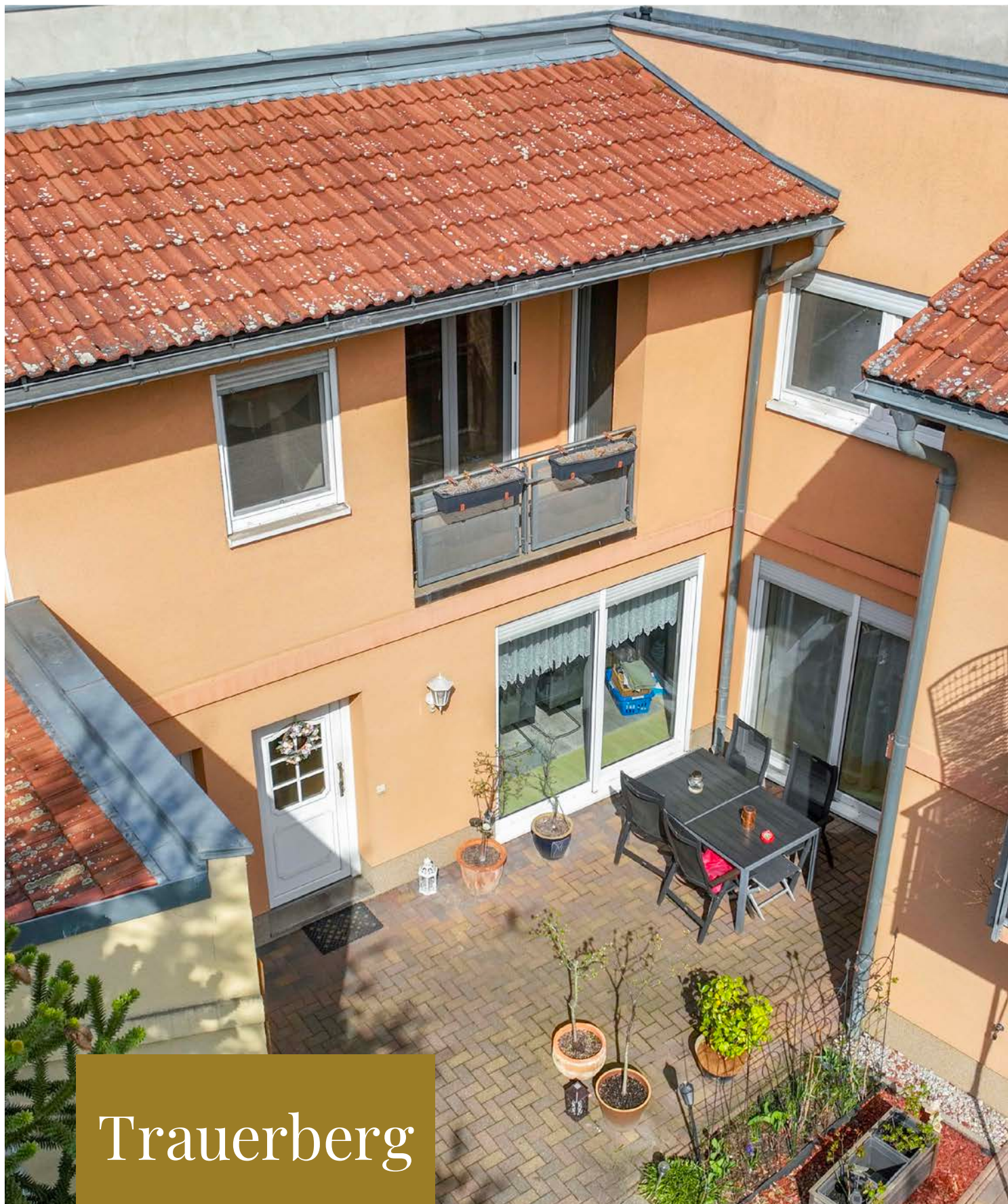




Trauerberg

13



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Trauerberg 13, 14776 Brandenburg/Havel

Reihenmittelhaus in ruhiger Innenstadtlage



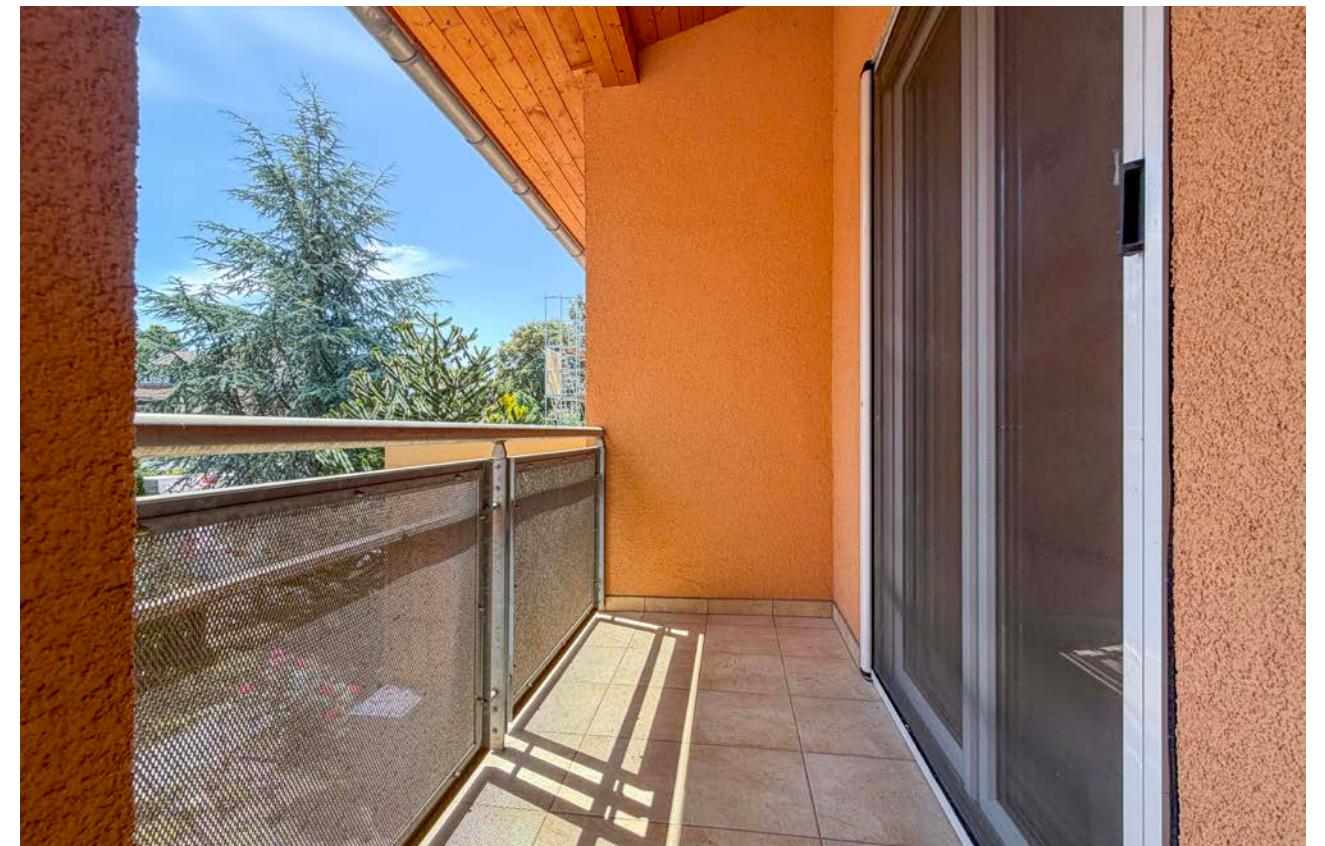
Wohnfläche: 110 m²

Baujahr: 2001

Grundstücksfläche: 2089 m²

Verkaufspreis: 289.000 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.



Details

Verkauft wird ein Reihemittelhaus mit Balkon, Terrasse und schöner Südausrichtung. Der Komplex wurde 2001 neu errichtet. Die einzelnen Reiheneinheiten wurden in Wohneigentum umgewandelt.

Insgesamt unterteilt sich diese Einheit im Erdgeschoss in eine Küche, einen großen sehr gut belichteten Wohnbereich mit Ausgang zur Terrasse (Hebe-Schiebe-Anlage), einem Gäste-WC mit Dusche und einem kleinen HWR, in dem sich die Gasbrennwerttherme befindet.

Über eine offene Holzwangentreppe gelangt man in das Obergeschoss in dem sich drei mittelgroße Zimmer, das Bad mit Wanne und der überdachte Balkon befinden.

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz und ein Fahrradschuppen. Küche und Bäder sind zweckmäßig gefliest. Der Wohnbereich wurde mit Laminat ausgestattet und das gesamte Obergeschoss mit Teppich.

Derzeit werden die Versorgungsstränge und die Lichtkuppelfenster erneuert. Insgesamt macht das Objekt einen gepflegten Eindruck.



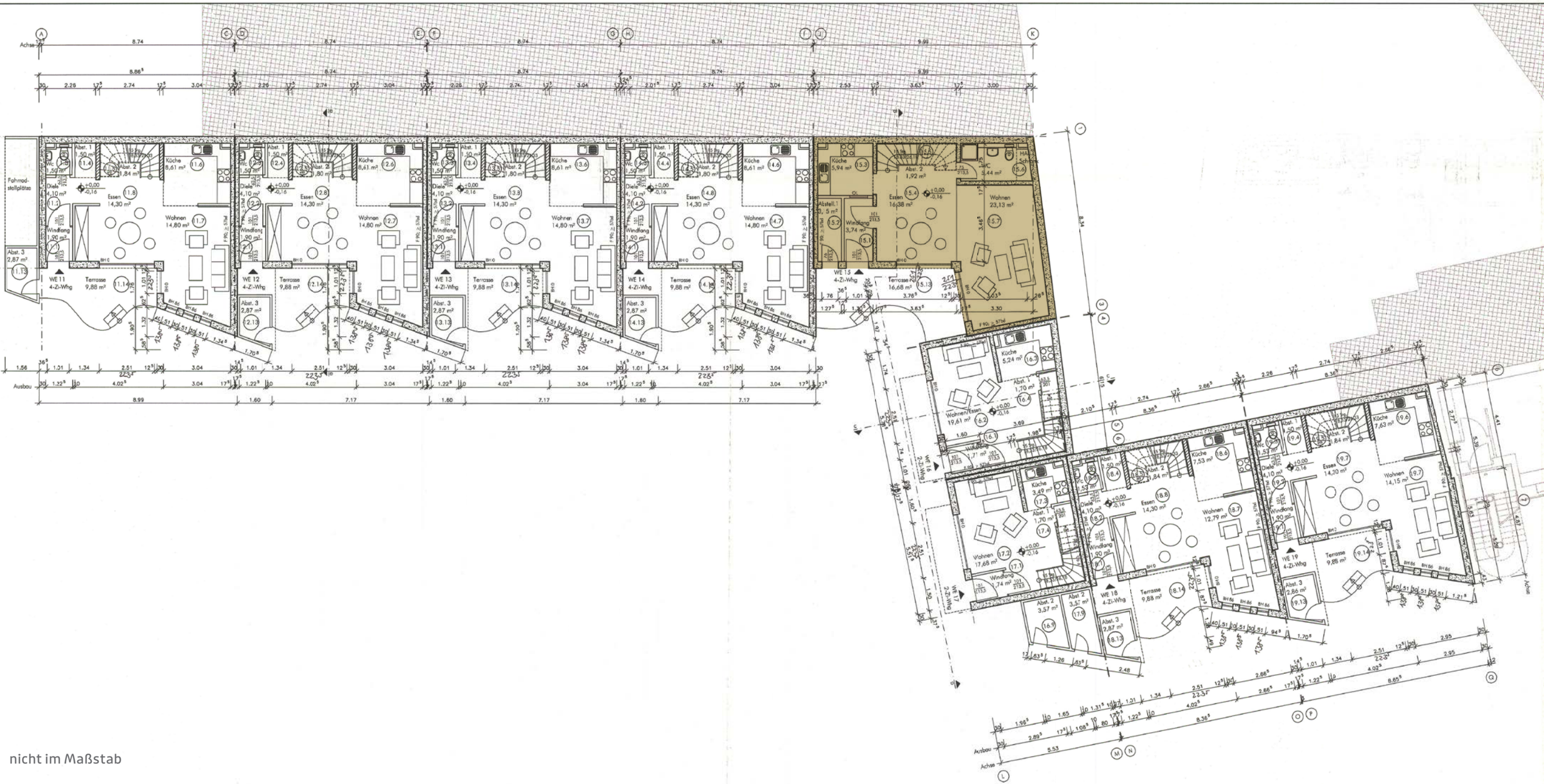


6

7

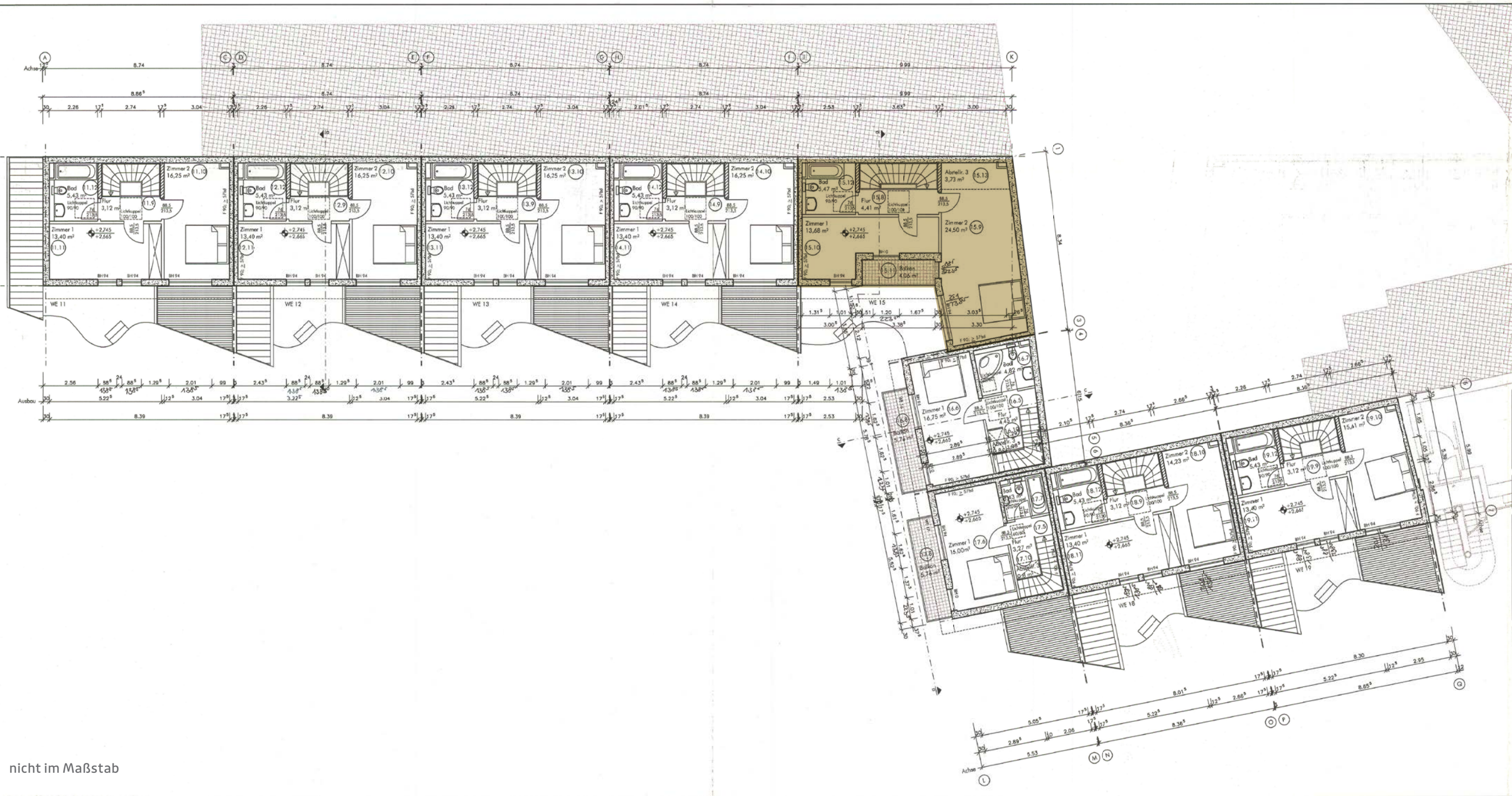
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss



nicht im Maßstab

12

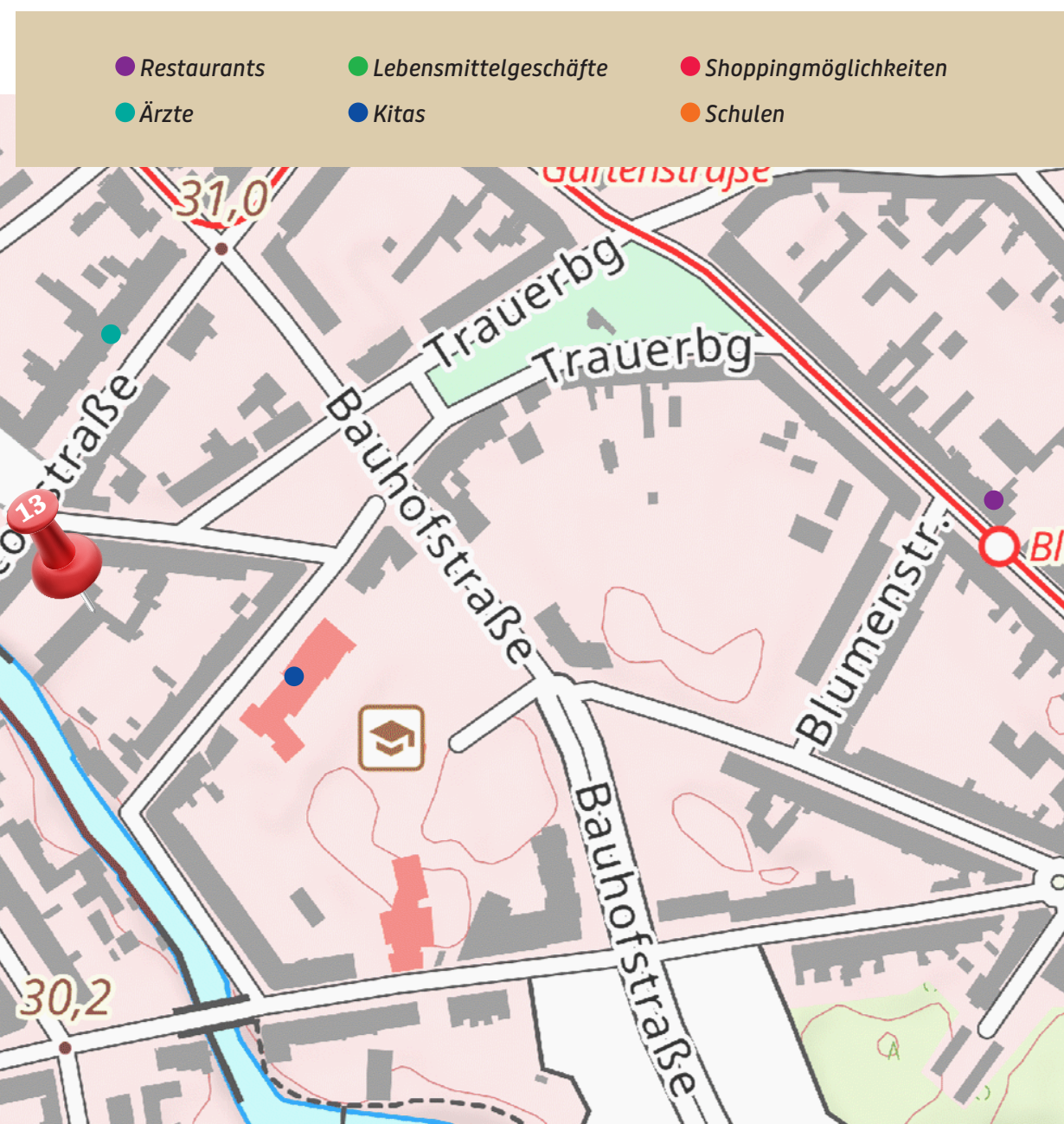


nicht im Maßstab

Zur Lage

➤ Die Immobilie in der Umgebung vom Trauerberg befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Brandenburg an der Havel. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus historischer Bebauung und gepflegten Wohnhäusern aus, die ein entspanntes und zugleich urban angebundenes Wohnen ermöglichen. Die unmittelbare Lage am Jacobsgraben macht das Objekt zusätzlich attraktiv. Der Hauptbahnhof ist fußläufig und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und schnell zu erreichen. Brandenburg selbst verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, wie Schulen, Kitas, 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 was-serreiche Umgebung und den vielen Kanälen, welche den Ort durchziehen. Ein Theater und ein Kino sorgen für den kulturellen Beitrag. Die perfekte Anbindung an die Autobahn A2 und die hohe 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.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 13.04.2036

Registriernummer: BB-2026-006334871

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Trauerberg 13 14776 Brandenburg an der Havel	
Gebäudeteil ²	Reihenmittelhaus	
Baujahr Gebäude ³	2001	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001	
Anzahl der Wohnung	1 (110,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A _N)	132,0 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)
	☒ Vermietung/Verkauf	☐ Sonstiges (freiwillig)



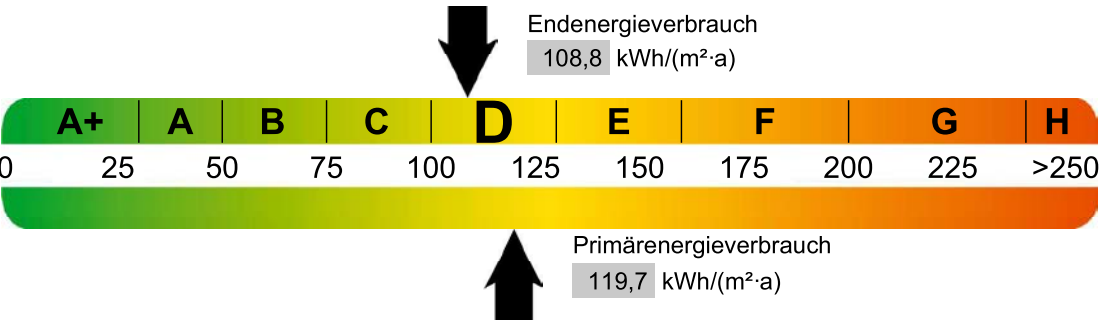
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2026-006334871

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 24,40 kg CO₂ - Äquivalent /(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ^[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 108,80 kWh/(m²·a)



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR