



Der Werder

18



Der Werder 18, 14774 Brandenburg/Havel OT Plaue

Großes Einfamilienhaus unmittelbar am Wasser.



Wohnfläche: 171m²

Baujahr: 2011

Grundstücksfläche: 524m²

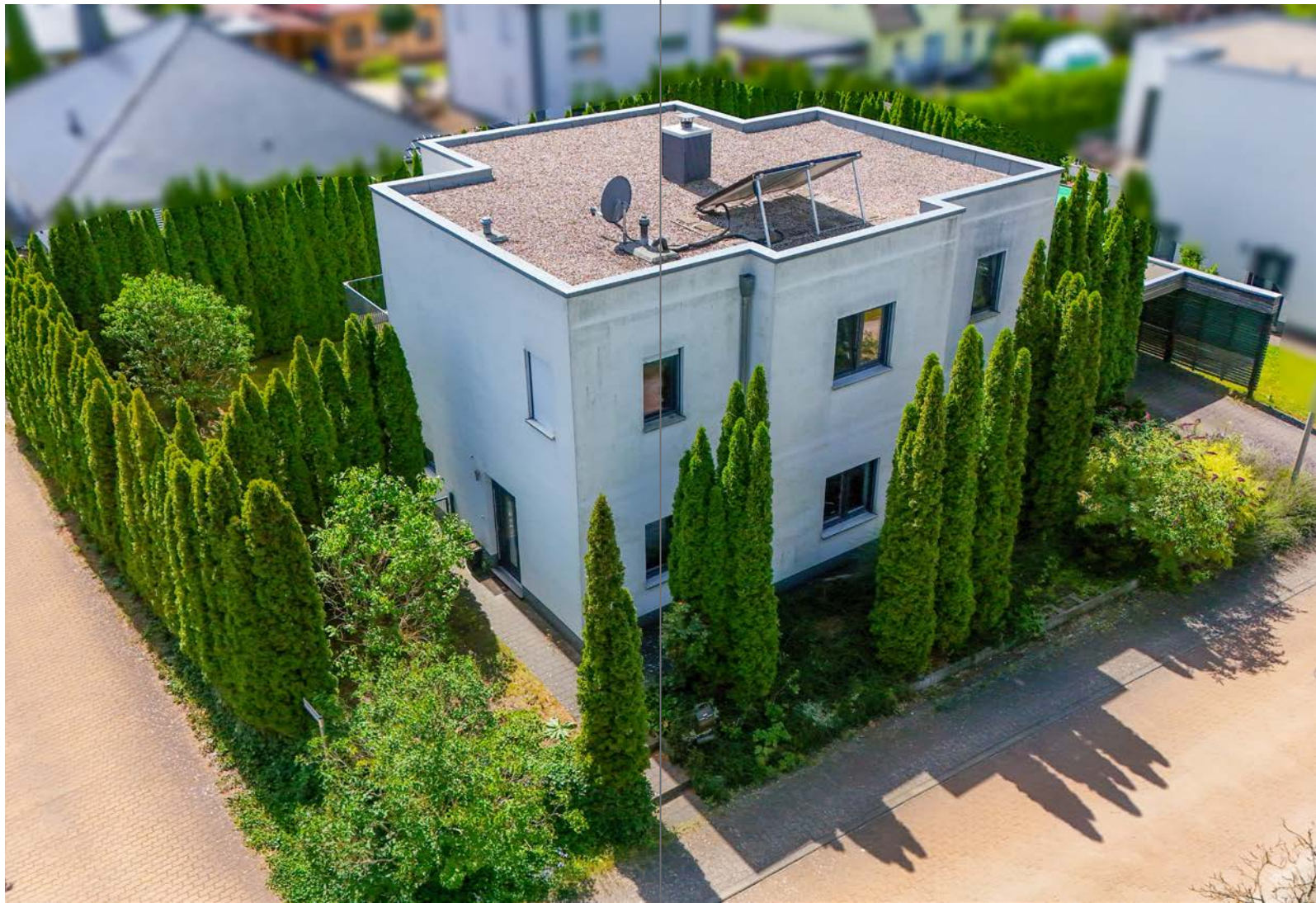
Verkaufspreis: 519.000 Euro*



*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 2,38% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



4



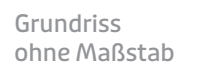
5



6



7



Details

8

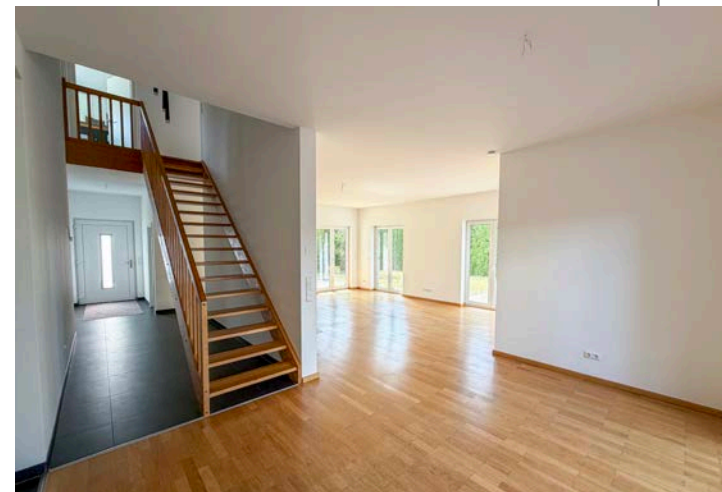
Das 187 m² große Einfamilienhaus wurde 2011 erbaut und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wasser. Von einem der beiden Balkone aus bietet sich ein direkter Blick auf die Havel.

Das Haus umfasst zwei Etagen auf insgesamt 187 m² Wohnfläche. Bodentiefe Fenster in nahezu allen Räumen sorgen für viel Tageslicht und eine helle Wohnatmosphäre. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Der offene und einladende Wohn- und Essbereich (ca. 47 m²) verfügt über einen Kamin und bietet Zugang zur Terrasse mit Blick in den Garten. Eine moderne Einbauküche ist vorhanden und im Kaufpreis enthalten.



Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, von denen eines über eine Ankleide verfügt. Eine offene Holztreppe verbindet Erd- und Obergeschoss. Die beiden Bäder sind modern ausgestattet: Das Gäste-Bad im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche, das Badezimmer im Obergeschoss über Dusche und Badewanne.

Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Erdgas. Zusätzlich gibt es noch zwei installierte Solarmodule auf dem Dach, welche zur Warmwasserbereitung dienen.

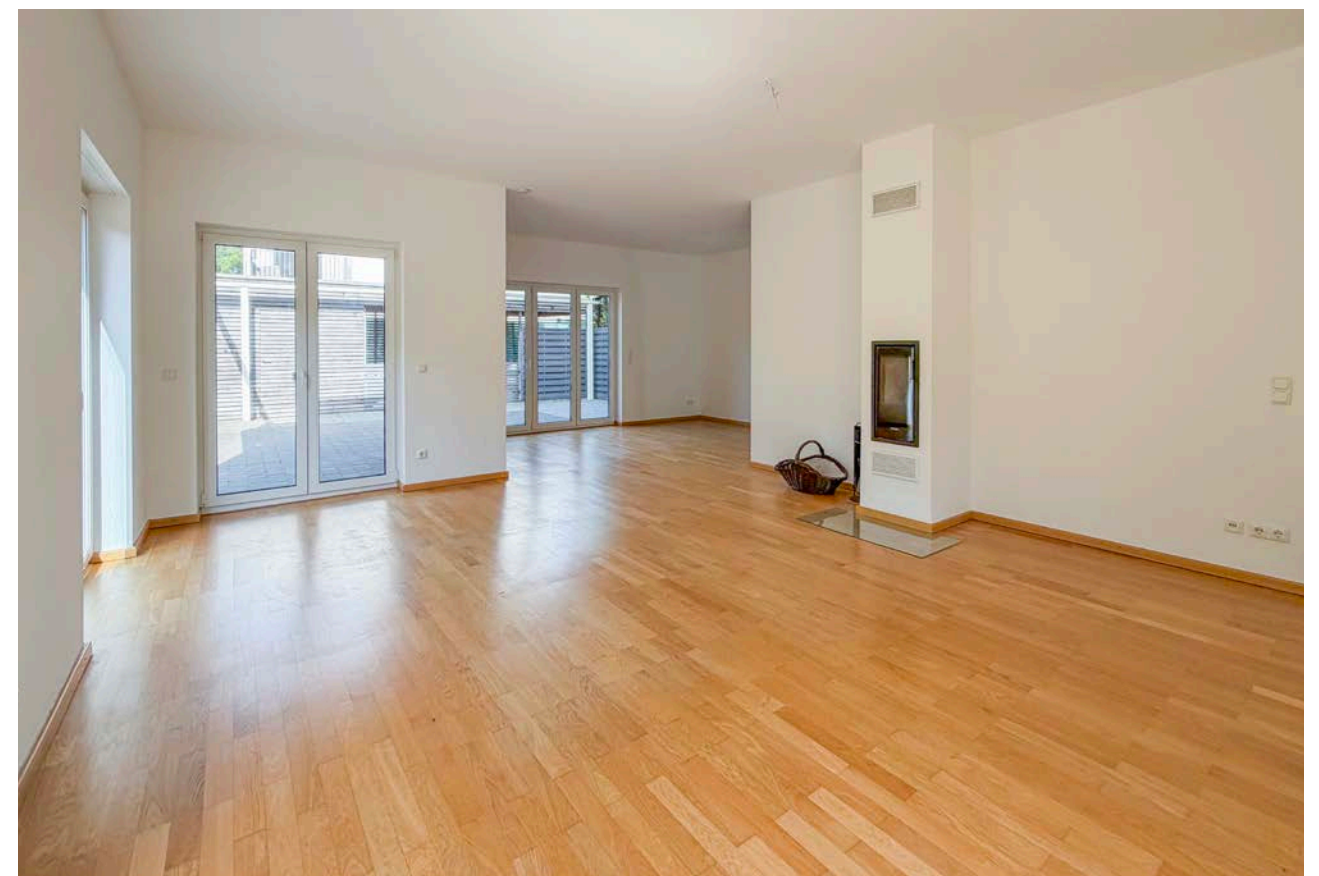


Zum Haus gehört außerdem ein Carport mit zwei Stellplätzen. Das Objekt ist voll erschlossen und Anliegerbeiträge sind bezahlt.

Insgesamt hat das Haus eine sehr gute Substanz. Es wurden hochwertige Materialien verwendet. So sind Fenster dreifachverglast und alle mit elektrischen Aluminiumrollen ausgestattet. Das fast im gesamten Haus verlegte Eichenparkett verleiht dem Haus eine zusätzliche Wertigkeit.

Die massive Betondecke mit Dämmung im Dachgeschoss sorgt für idealen Schall- und Wärmeschutz. Die Solarplatten für die Warmwasserunterstützung wurden gerade erneuert.

Die mit 2 mm mineralischen Putz bekleidete Fassade weist keine funktionellen Mängel auf. Das Objekt ist vollständig renoviert und sofort einzugsbereit.



9



10

11

Zur Lage

► Das Objekt befindet sich im westlichen Ortsteil von Brandenburg, in Plaue und auch in unmittelbarer Nähe zur Havel. Der Ortsteil besticht natürlich durch seine wasserreiche Umgebung.

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 natürlich die wasserreiche Umgebung von Brandenburg mit vielen Naherholungsmöglichkeiten.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 15.01.2028

Registriernummer ² BB-2018-001638254
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

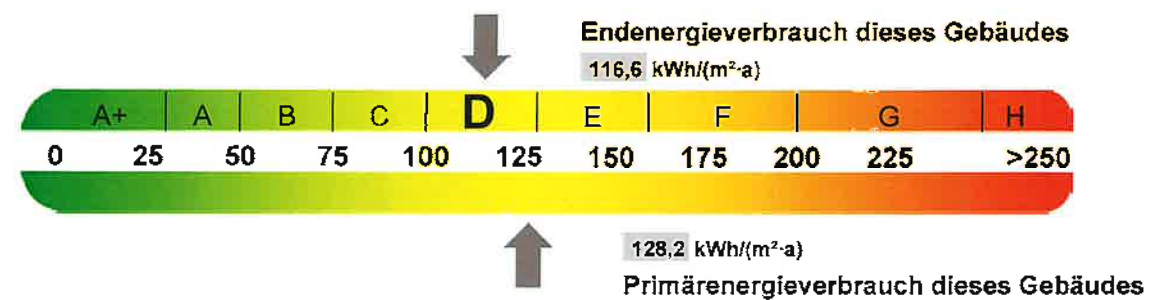
Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Der Werder 18, 14774 Brandenburg an der Havel		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2011		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	2011		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	192 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Warmwasserbereitung	
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		

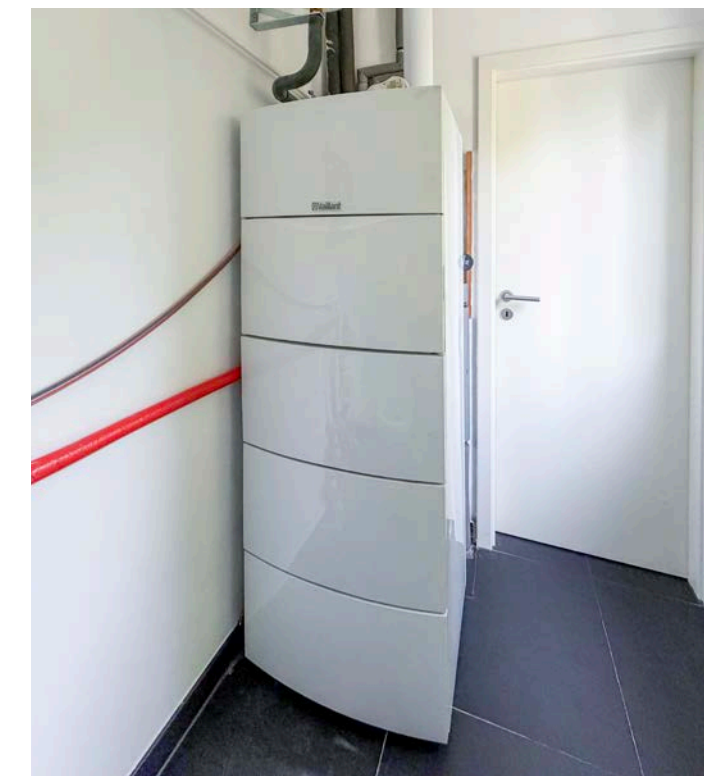


14

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 116,6 kWh/(m²·a)



15



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

