



Blumen straße 1

Blumenstraße 1, 14776 Brandenburg/Havel

Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in der
beliebten Bahnhofsvorstadt von Brandenburg



Wohneinheiten: 5

Grundstücksfläche: 364 m²

Wohnfläche: ca. 342,47 m²

Baujahr ca. 1920

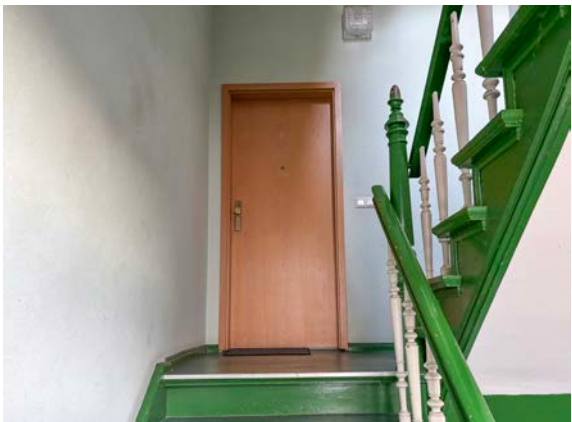
NKM/mtl Ist: 2164,00 Euro

NKM/mtl. Soll: 3198,00 Euro

Gewerbefläche: 141,00m² nach Umnutzung in Wohnraum: 129,34m²

Verkaufspreis: 499.000 Euro*

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



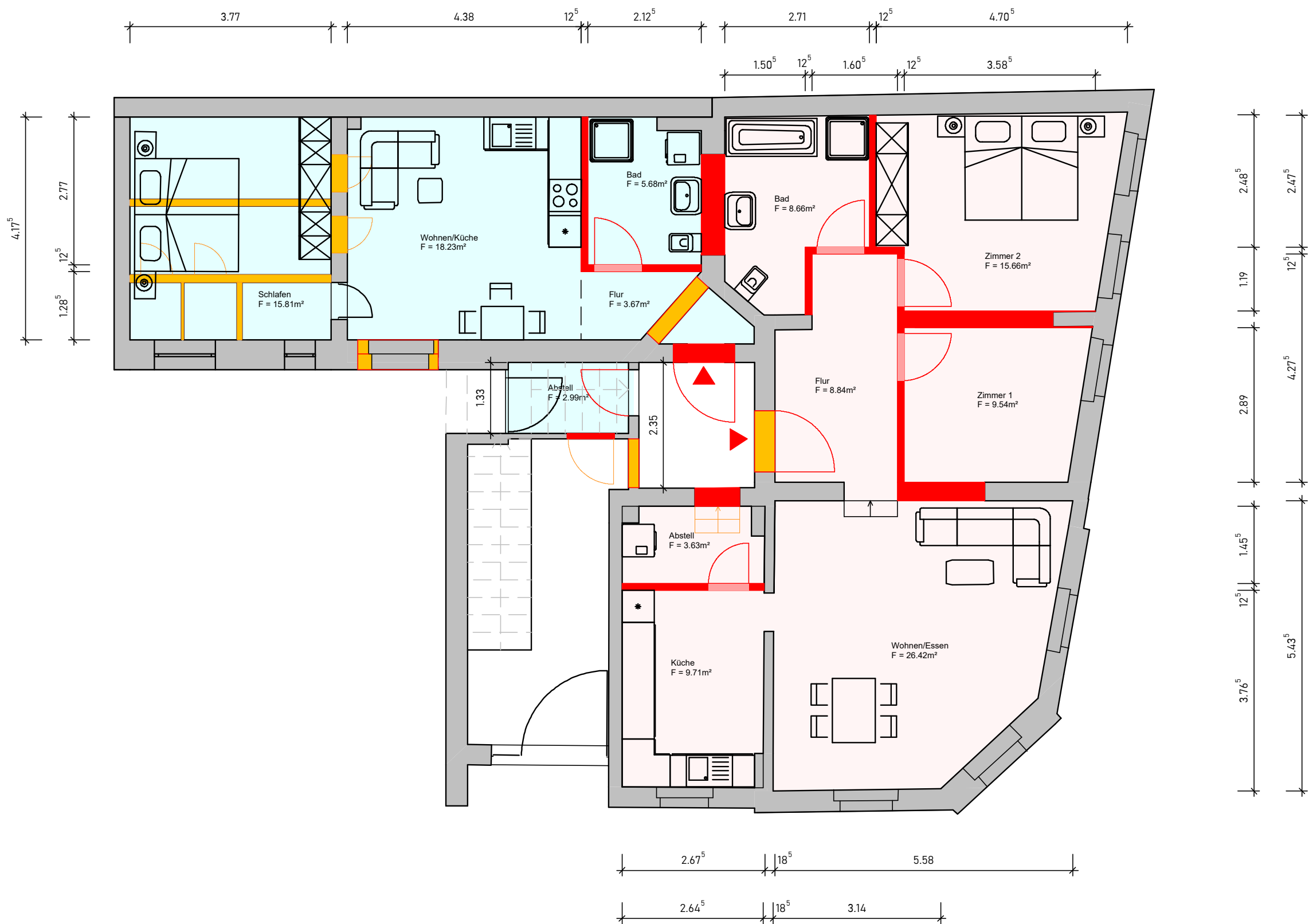
4



5

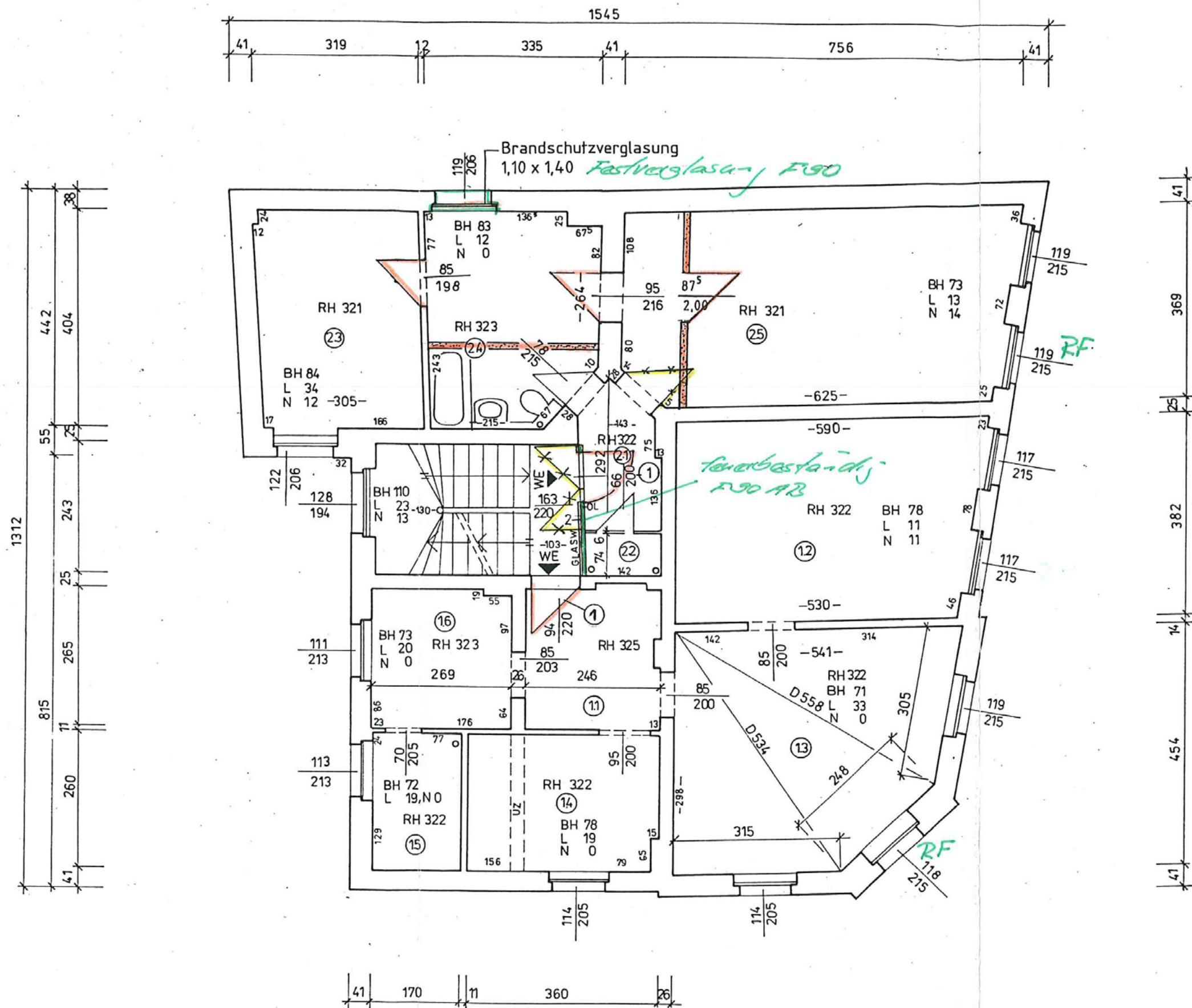


Erdgeschoss



Grundriss
ohne Maßstab

1. und 2. Obergeschoss



Grundriss
ohne Maßstab



12

13



Details

Verkauft wird ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und 1 großen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Die Gewerbeeinheit ist leerstehend. Hier bietet sich eine Umnutzung zu Wohnraum an. Beachten Sie bitte hier unsere ersten Entwürfe. In der ersten und zweiten Etage befinden sich je eine Dreiraumwohnung und eine Zweiraumwohnung.

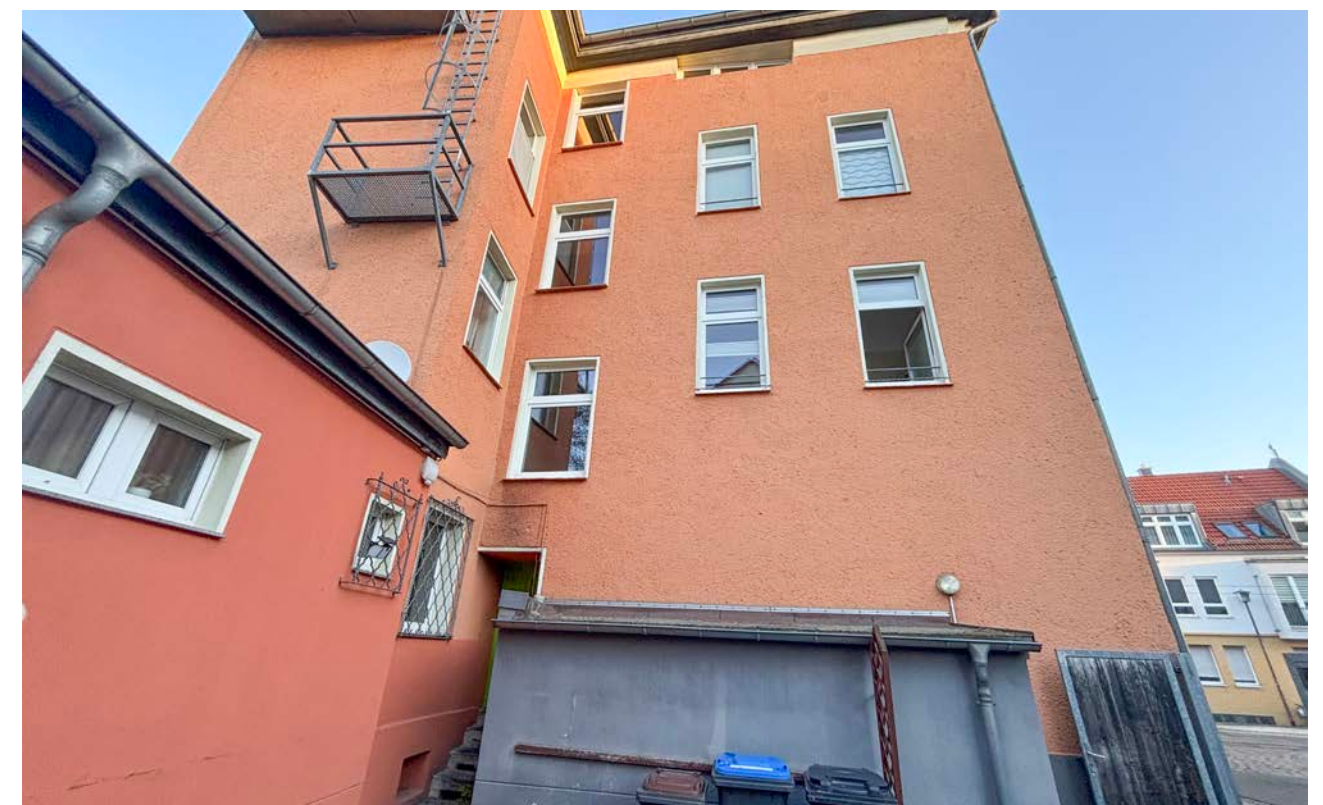
Das Dachgeschoß besteht aus einer großen loftartigen gut belichteten Dreiraumwohnung, welche zusätzlich über einen Balkon verfügt. Die Einheiten sind praktisch geschnitten. Die Bäder sind mit Badewanne ausgestattet und gefliest, auf den restlichen Böden wurde Laminat verlegt.

Das Haus ist voll unterkellert. Jeder Mieter hat ein Kellerabteil. 1997/98 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

So wurde auf dem Dach neue Bitumenbahnen verlegt, im Objekt neue Gasetagenheizungen installiert und die Elektrik erneuert. Auch der gesamte Ausbau des Dachgeschosses erfolgte zu dieser Zeit. Es erfolgte die Montage von 2fach verglasten PVC Isolierglasfenstern.

Die Fassade wurde aufgearbeitet und gestrichen. Der Innenhof besitzt eine Zufahrt und wäre für die Errichtung von Stellplätzen geeignet.

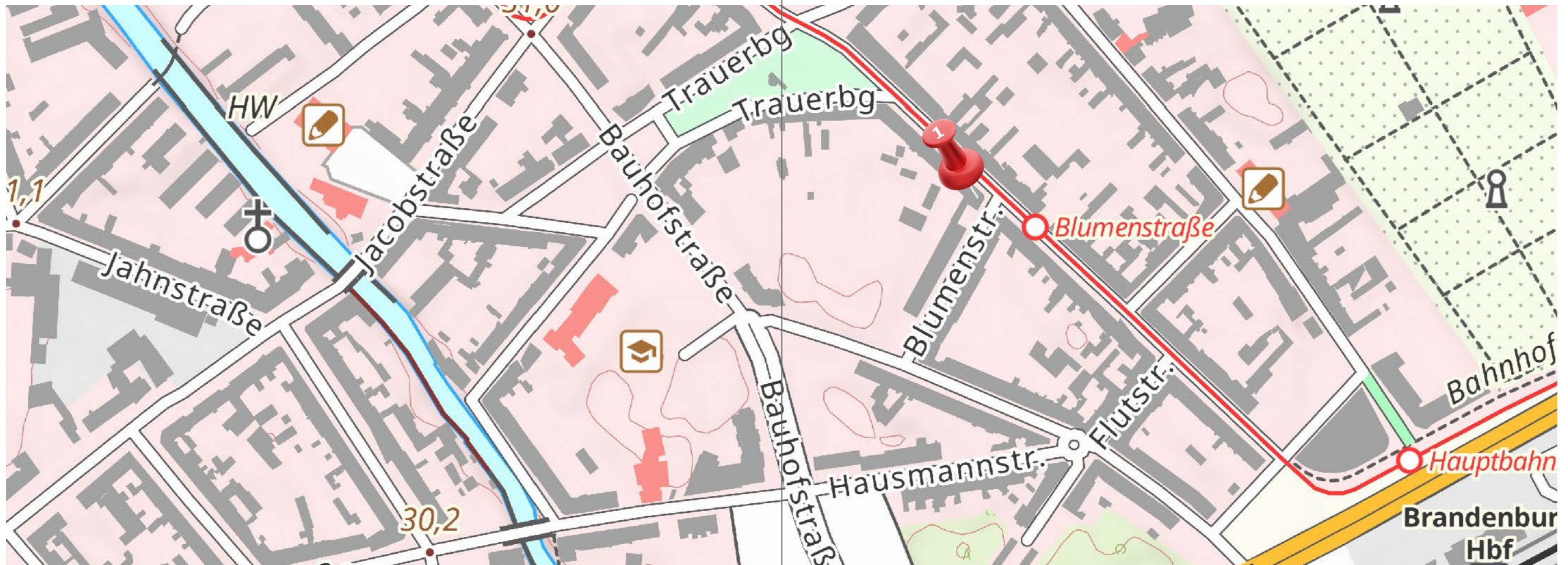
Insgesamt handelt es sich um ein tolles Objekt in guter Lage und mit guter Substanz.



Zur Lage

➤ Die Blumenstraße 1 befindet sich in einer gewachsenen und überwiegend von Wohnnutzung geprägten Lage von Brandenburg an der Havel. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnhäusern, Grünflächen sowie einer gut ausgebauten städtischen Infrastruktur aus. Die historische Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Nahversorgung ist als sehr gut zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Darüber hinaus verfügt Brandenburg an der Havel über ein breites Angebot an sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen. Die Stadt übernimmt als Oberzentrum wichtige Versorgungsfunktionen für die gesamte Region. Die Verkehrsanbindung ist günstig. Der öffentliche Nahverkehr mit Bus- und Straßenbahnlinien ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.

Der Hauptbahnhof Brandenburg an der Havel bietet regelmäßige Regionalexpress-Verbindungen nach Berlin, Potsdam und Magdeburg. Über die Bundesstraßen B1 und B102 sowie die nahegelegene Autobahn A2 besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Brandenburg an der Havel ist geprägt von einer reizvollen Wasser- und Seenlandschaft. Zahlreiche Grünanlagen, Rad- und Spazierwege sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sorgen für einen hohen Erholungswert. Die Havel und die umliegenden Seen bieten attraktive Möglichkeiten für Wassersport und Naherholung. Die Blumenstraße 1 überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung sowie den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Havelstadt macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

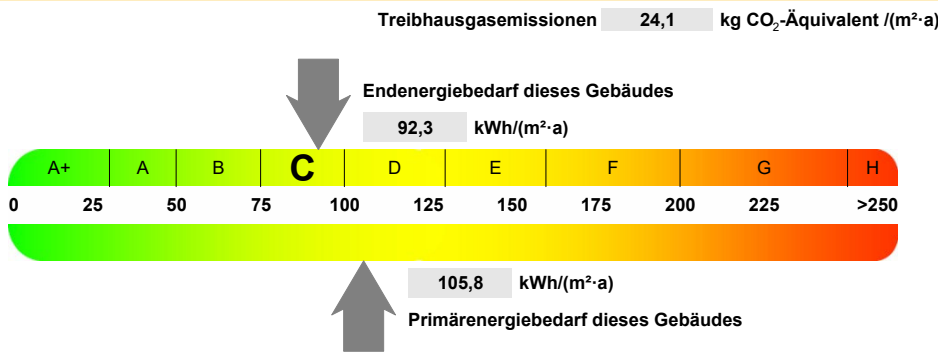
Gültig bis: 26.12.2032 Registriernummer: BB-2022-004361538 1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus mit gemischter Nutzung	
Adresse	Blumenstr. 1 14776 Brandenburg	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1920 ; im Jahr 1998 saniert	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1991	
Anzahl der Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A _N)	580,3 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: keine	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 Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau	☐ Modernisierung
	☒ Vermietung / Verkauf	☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)



Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 105,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 73,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,72 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 92,3 kWh/(m²·a)



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

