



Schmerzker
Ring
64



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Schmerzker Ring 64, 14776 Brandenburg an der Havel

Hübsches Einfamilienhaus mit kleinem Garten
in Brandenburg-Schmerzke



Wohnfläche: ca.110m²

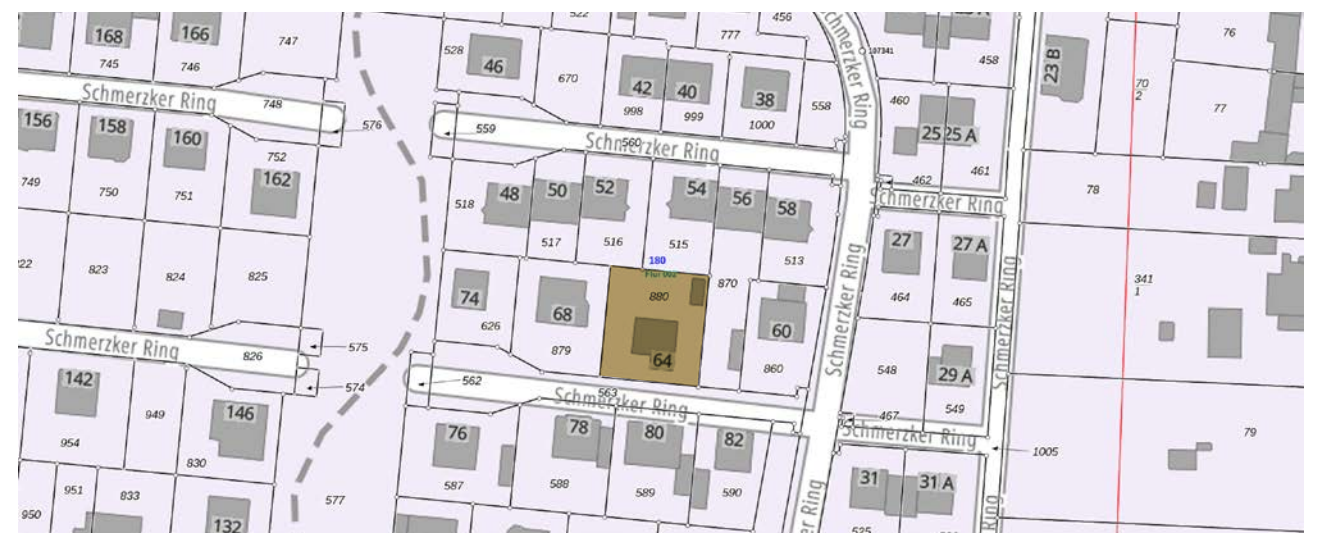
Baujahr: 2013

Grundstücksfläche: 550 m²

Nutzfläche: ca.122 m² zzgl. Terrasse

Verkaufspreis: 479.000 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.



Details

Das 2013 errichtete Einfamilienhaus unterteilt sich im Erdgeschoss in einen großen Wohn- und Essbereich, direkt angrenzender separaten Küche, einem Gäste Bad mit Dusche sowie einem großen Hauswirtschaftsraum.

Der Flur ist großzügig gestaltet und durch die Glastür zur angrenzenden Küche auch sehr gut belichtet. Er bietet ausreichend Platz für ein Garderobenabteil. Über eine offene Holzwangentreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Zimmer und ein geräumiges und schönes Bad mit Badewanne und hochwertigem Waschtisch.

Auf dem Grundstück befindet sich desweiteren ein Fertigteilgarage mit einem Stellplatz, einem Holzgartenhaus und direkt an der westlichen Giebelseite des Hauses eine große Terrasse mit großer elektrischer Markiese.

Das Dach des Hauses wurde traufseitig deutlich verlängert, so dass im rückwärtigen Teil des Hauses ein Doppelcarport entstanden ist, welches sich auch sehr gut als Bootsstellplatz eignen würde.

Im Wohnzimmer des Hauses befindet sich ein großer Kaminofen. Der Feuerstättenbescheid liegt vor. Bei der Heizung handelt es sich um eine Vaillant Gasbrennwerttherme mit thermischer Solarunterstützung. Das Erdgeschoss wird über eine Fußbodenheizung beheizt und die Räume im Dachgeschoss über Heizkörper.

Die Fenster haben eine 3-fach Isolierverglasung und sind alle mit manuell betriebene Rollläden ausgestattet. Die südseitig verbauten Dachflächenfenster sind mit elektrischen Rollos ausgerüstet.

Die Böden im Erdgeschoss sind gefliest, im Obergeschoss wurde Vinyl verlegt. Die hochwertige Einbauküche ist im Preis enthalten.

Insbesondere auch die Außenanlagen und die Bepflanzung des Gartens runden das sehr gute Bild der Immobilie ab.

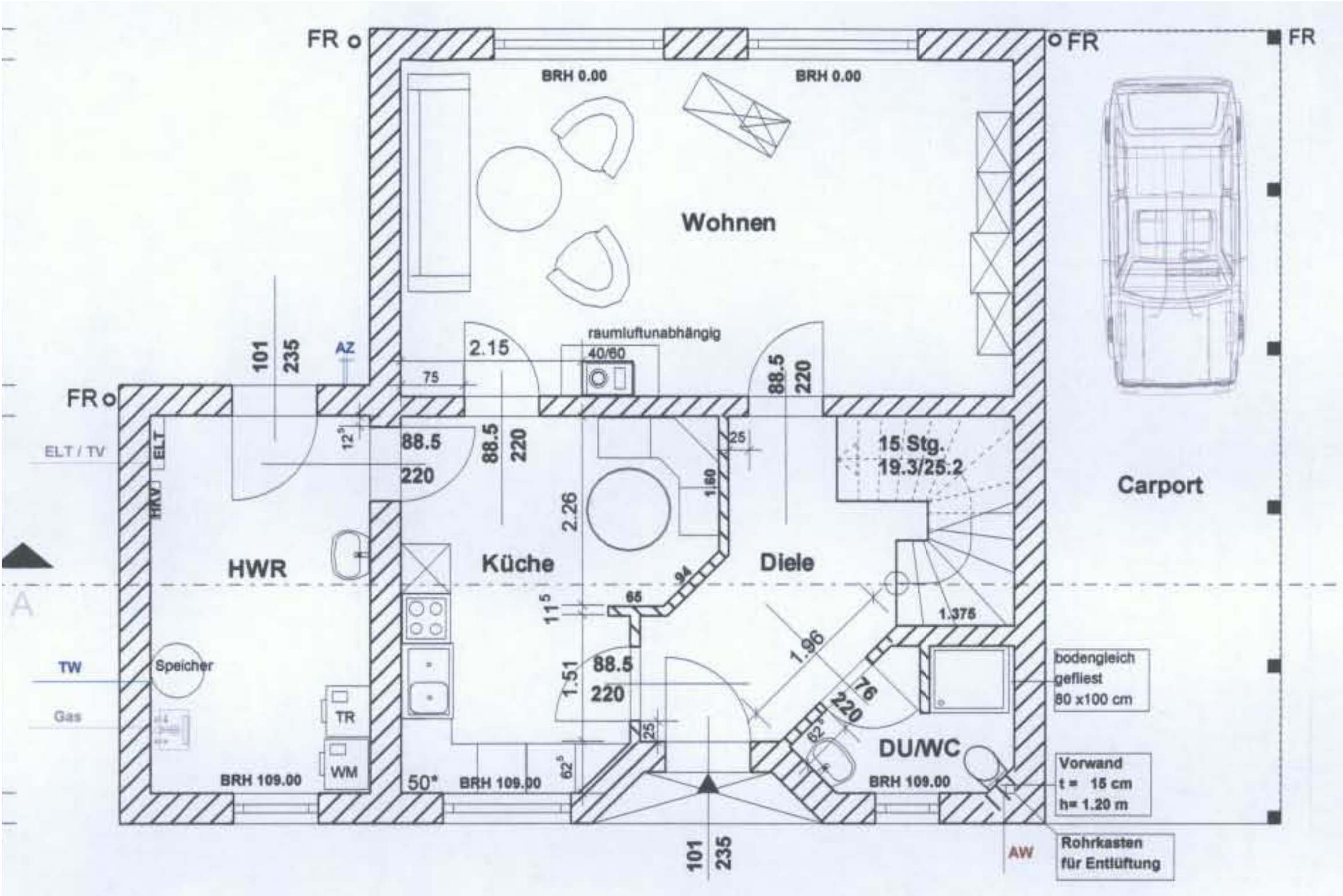
Insgesamt hat das Objekt eine sehr gute Substanz und macht einen äußerst gepflegten Eindruck.





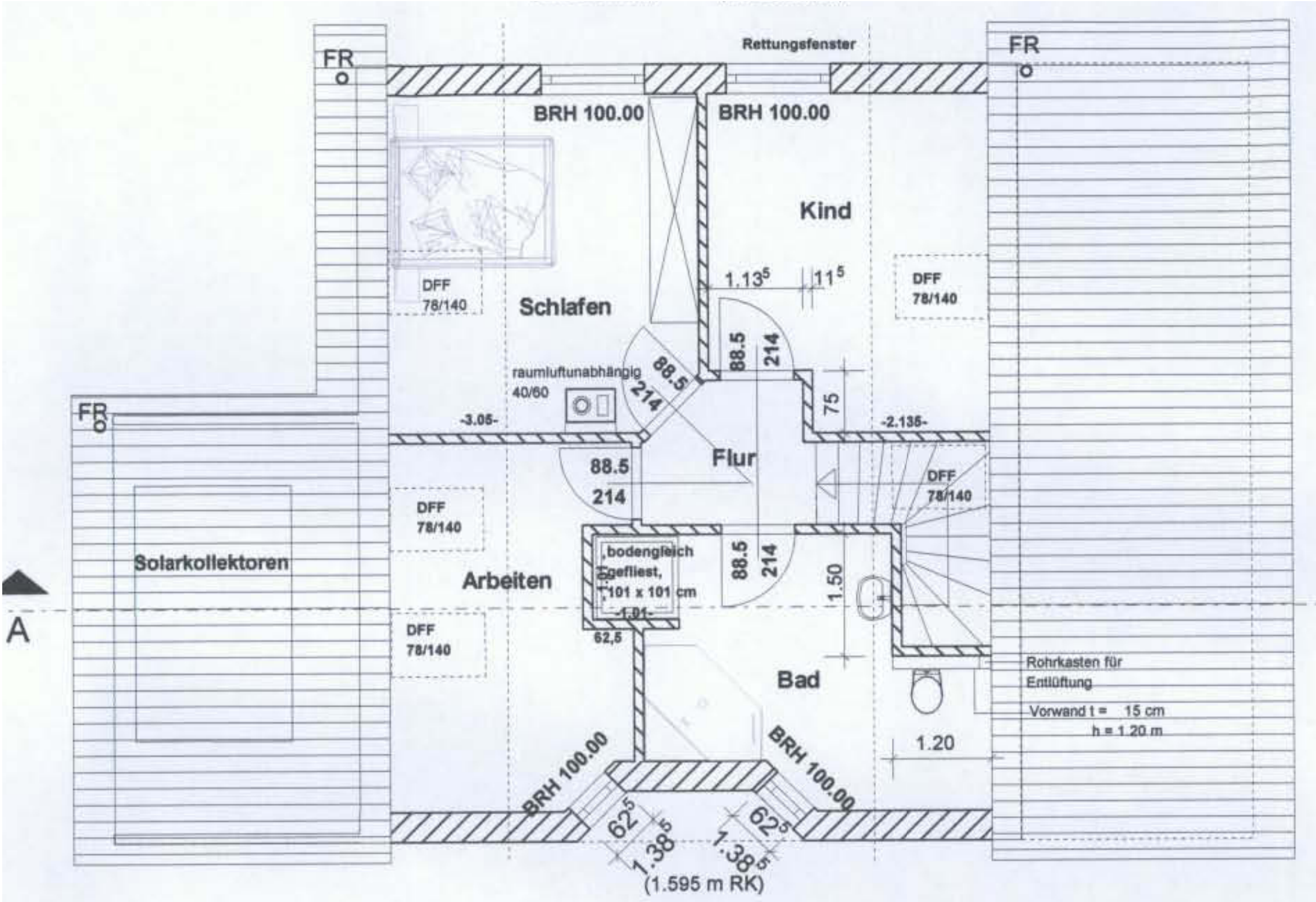
Erdgeschoss

nicht im Maßstab



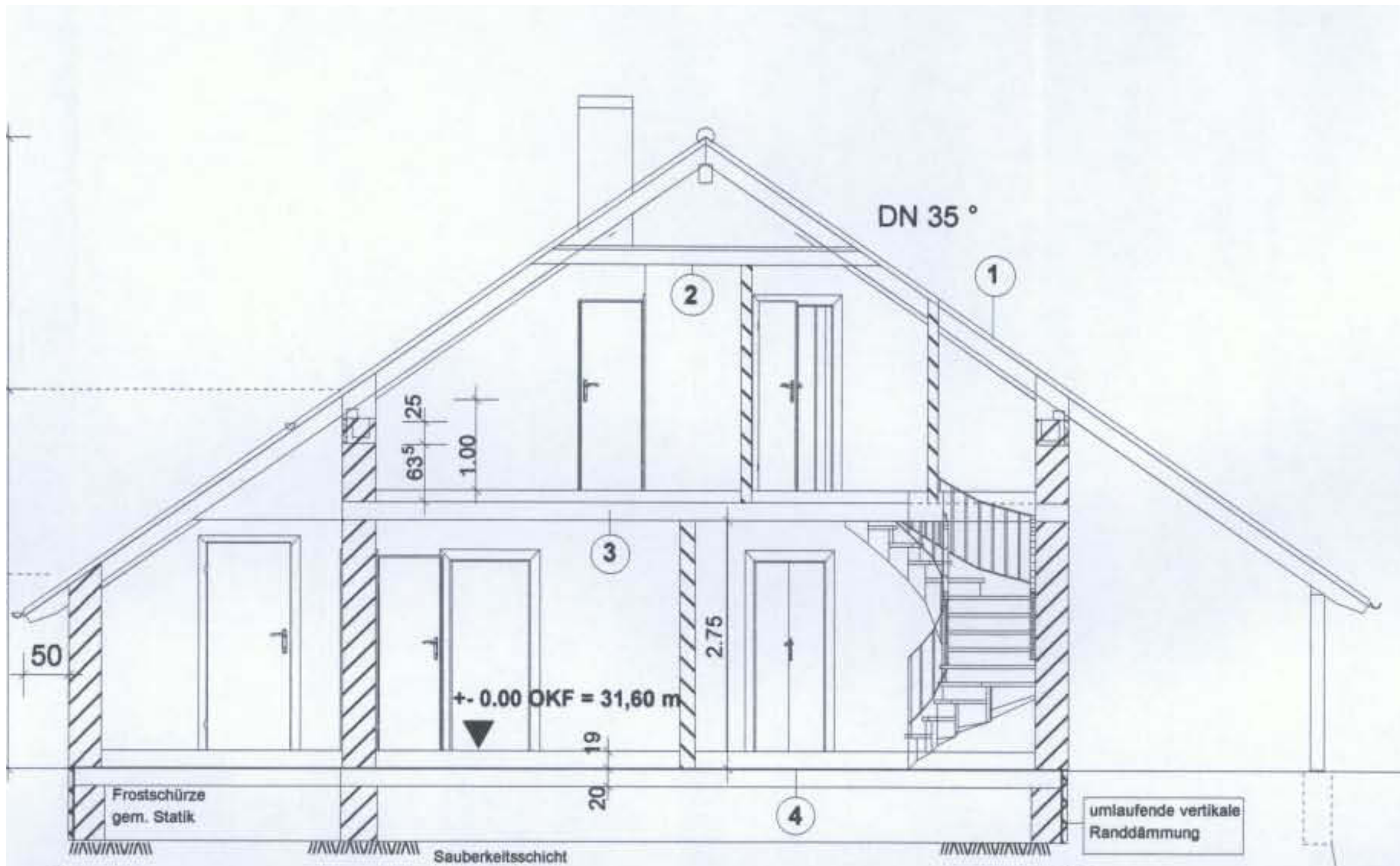
Dachgeschoss

nicht im Maßstab



Schnitt

nicht im Maßstab



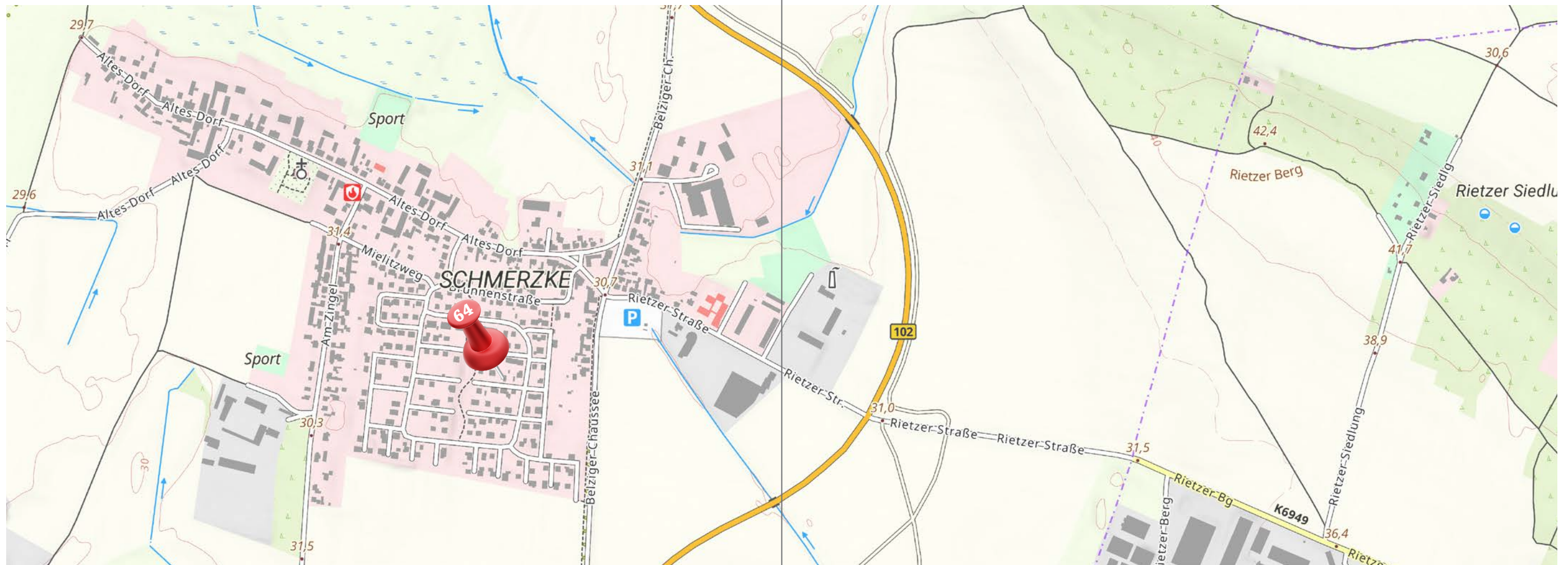
12

13

Zur Lage

➤ Die Immobilie befindet sich im Schmerzker Ring im ruhigen Ortsteil Schmerzke, einem gewachsenen Wohngebiet im Süden von Brandenburg an der Havel. Die Umgebung ist überwiegend von Einfamilienhäusern sowie gepflegten Grünflächen geprägt und bietet ein familienfreundliches, naturnahes Wohnumfeld mit dörflichem Charakter. Trotz der ruhigen Lage besteht eine gute Verkehrsanbindung. Das Stadtzentrum von Brandenburg an der Havel ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B102 sowie die Autobahn A2 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Potsdam, Berlin und Magdeburg. Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und die Ortsumgehung haben die Erreichbarkeit weiter verbessert und zugleich zur Entlastung des Ortsteils vom Durchgangsverkehr beigetragen. Die Infrastruktur des Wohnstandorts ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen

und Kindertagesstätten befinden sich im nahegelegenen Stadtgebiet und sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Eine Busanbindung verbindet Schmerzke regelmäßig mit der Innenstadt und den umliegenden Ortsteilen. Für Familien und Freizeitaktive bietet der Ortsteil attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie der modernisierte Spiel- und Bolzplatz am Schmerzker Ring tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Der Standort verbindet die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfeldes mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur und das überregionale Verkehrsnetz. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen schätzen.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 16.09.2034 Registriernummer: BB-2024-005323120

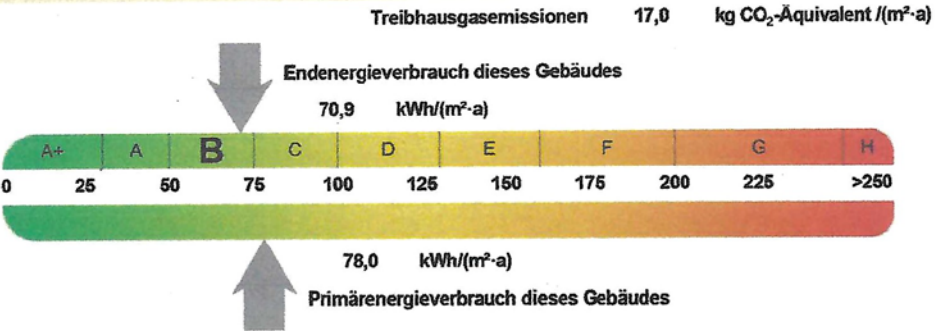
1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Schmerzker Ring 64 14776 Brandenburg	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2013	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2013	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _n)	129,6 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art: Solaranlage	Verwendung: Warmwasser
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)



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 70,9 kWh/(m²·a)





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR