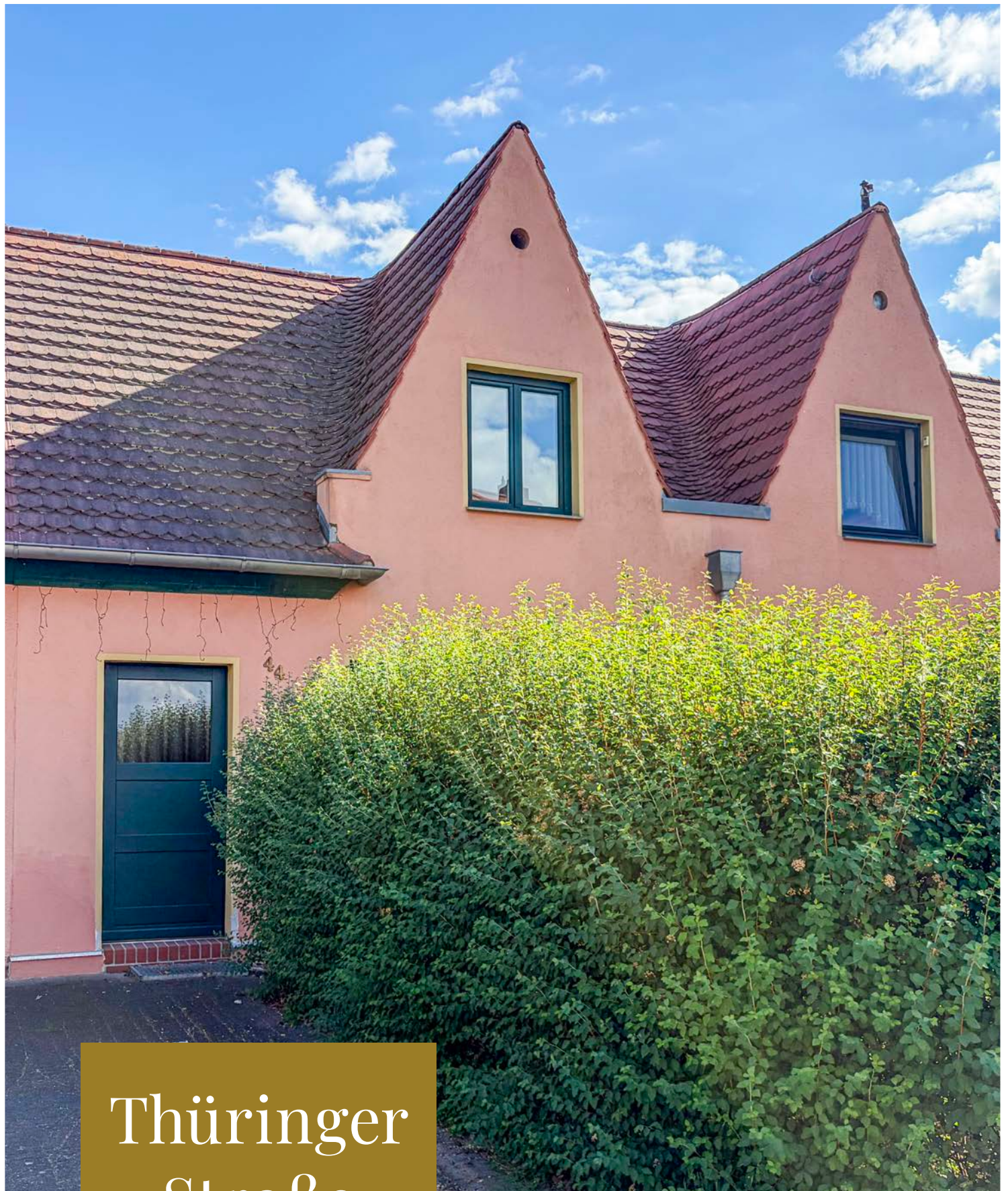




Thüringer
Straße

44



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Thüringer Straße 44, 14770 Brandenburg an der Havel

Sehr schönes Reihenmittelhaus mit sehr guter
Substanz in Brandenburg/Havel



Wohnfläche: ca. 85 m²

Grundstücksfläche: 380 m²

Baujahr: 1920

Verkaufspreis: 185.000 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.



Zum Gebäude

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Reihenmittelhaus in der schönen Thüringer Straße in Brandenburg.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in einen großen sehr gut belichteten Wohn-Essbereich mit Einbauküche und Ausgang zur Terrasse, ein kleines Bad mit Wanne, einen Hauswirtschaftsraum, sowie einem kleinen Kinderzimmer mit einer Hochbettebene. Der Wohnraum besticht durch die teilweise nachträglich eingebauten Holzbalken und die große Glasfront zur Terrasse mit Südausrichtung. Über die Terrasse gelangt man dann auch in den hinteren angeschlossenen Garten mit der einem großen Geräteschuppen.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Kinderzimmer (ca. 14,5 m²), ein mittelgroßes Schlafzimmer (ca. 11 m²) und ein kleines ca. 5 m² großes Arbeitszimmer.

Das Objekt wurde 1994 vollständig denkmalgerecht kernsaniert. So wurde das Dach mit einem hochwertigen Biberschwanz Tonziegel neu eingedeckt, zweifach verglaste Holzisolierglasfenster verbaut, die Elektrik komplett erneuert, sowie die Heizungs- und Sanitärstränge. Im Jahr 2023 wurde eine neue Vaillant Gasbrennwerttherme installiert.

Die Fußböden im Erdgeschoss sind mit Laminat belegt bzw. im Bad gefliest. Im Kinderzimmer wurde die alte Dielung aufgearbeitet, was dem Raum einen schönen und warmen Charakter verleiht. Im Obergeschoss befindet sich ebenfalls die alte Dielung. Diese wurde jedoch weiß gestrichen und müsste neu aufgearbeitet werden. Im gesamten Erdgeschoss wurden Echtholztüren verbaut.

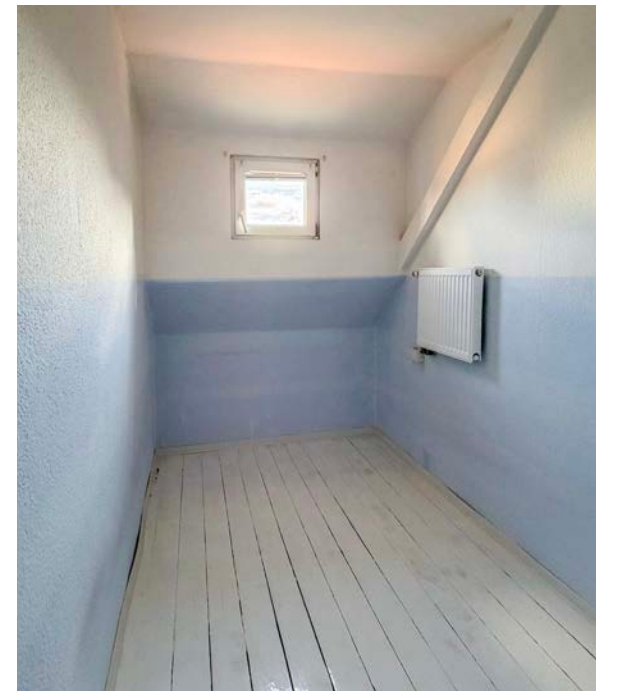
Insgesamt hat das Haus eine sehr gute Grundsubstanz ist aber als renovierungsbedürftig einzuschätzen.



6

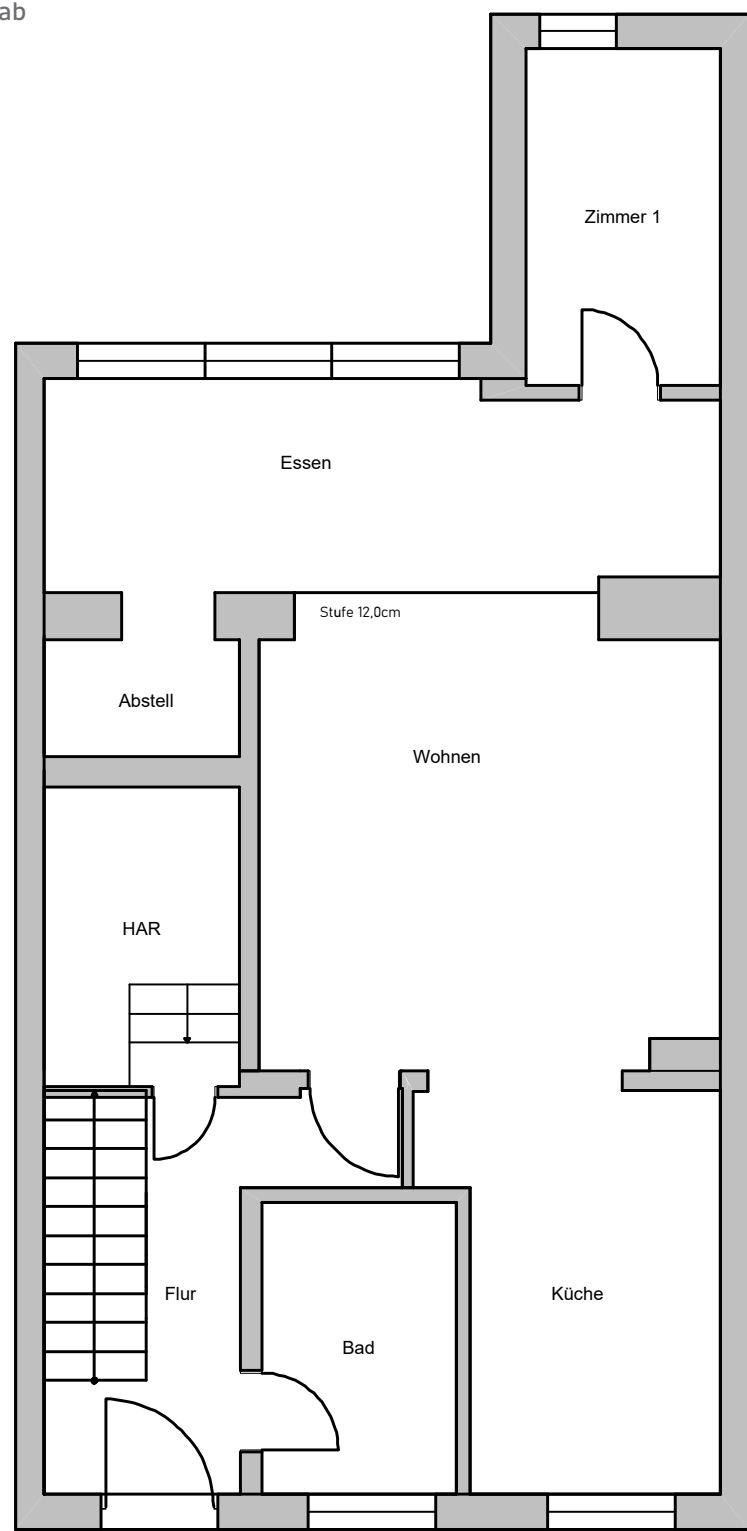


7



Erdgeschoss

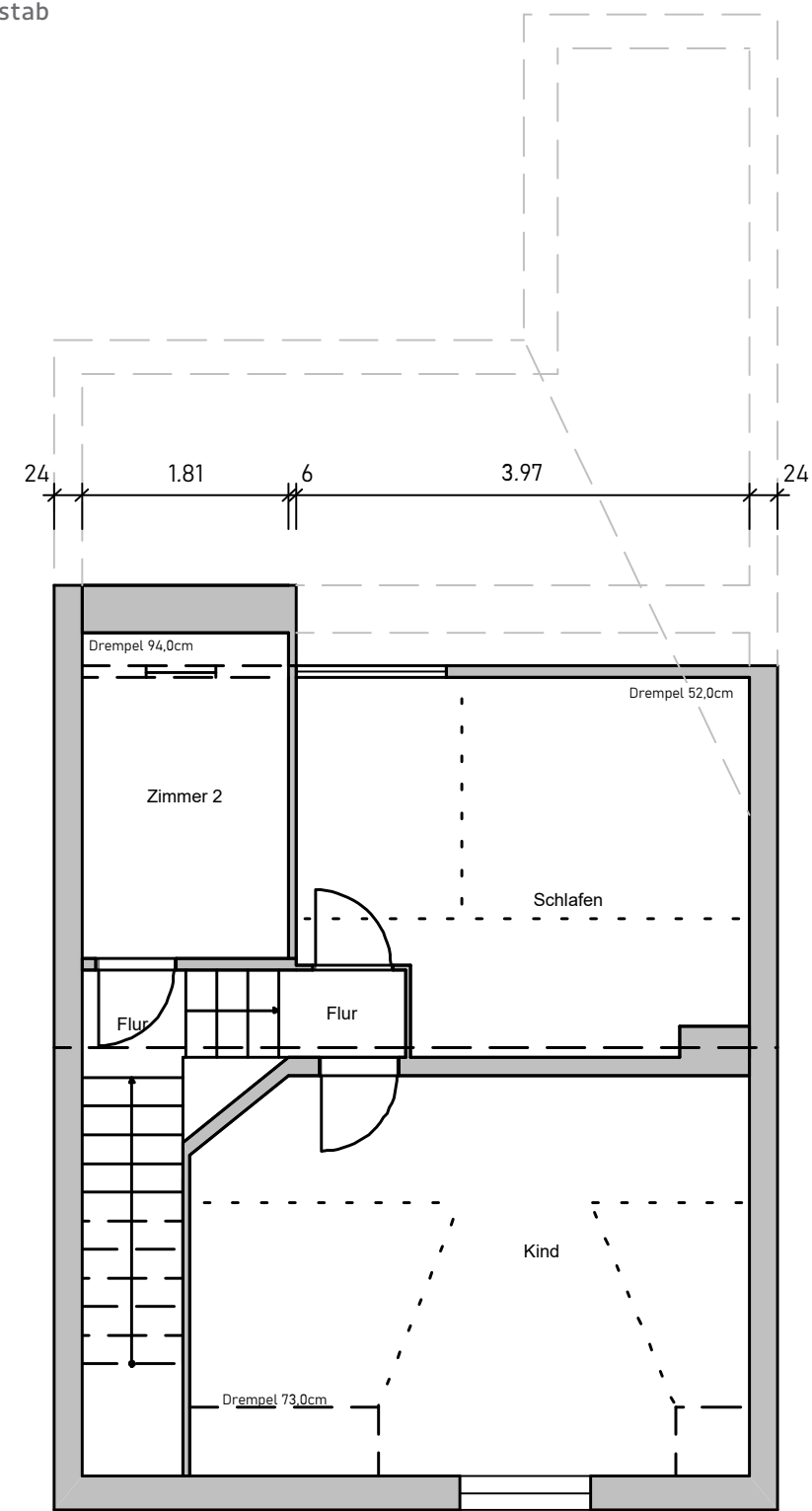
nicht im Maßstab



8

Dachgeschoss

nicht im Maßstab

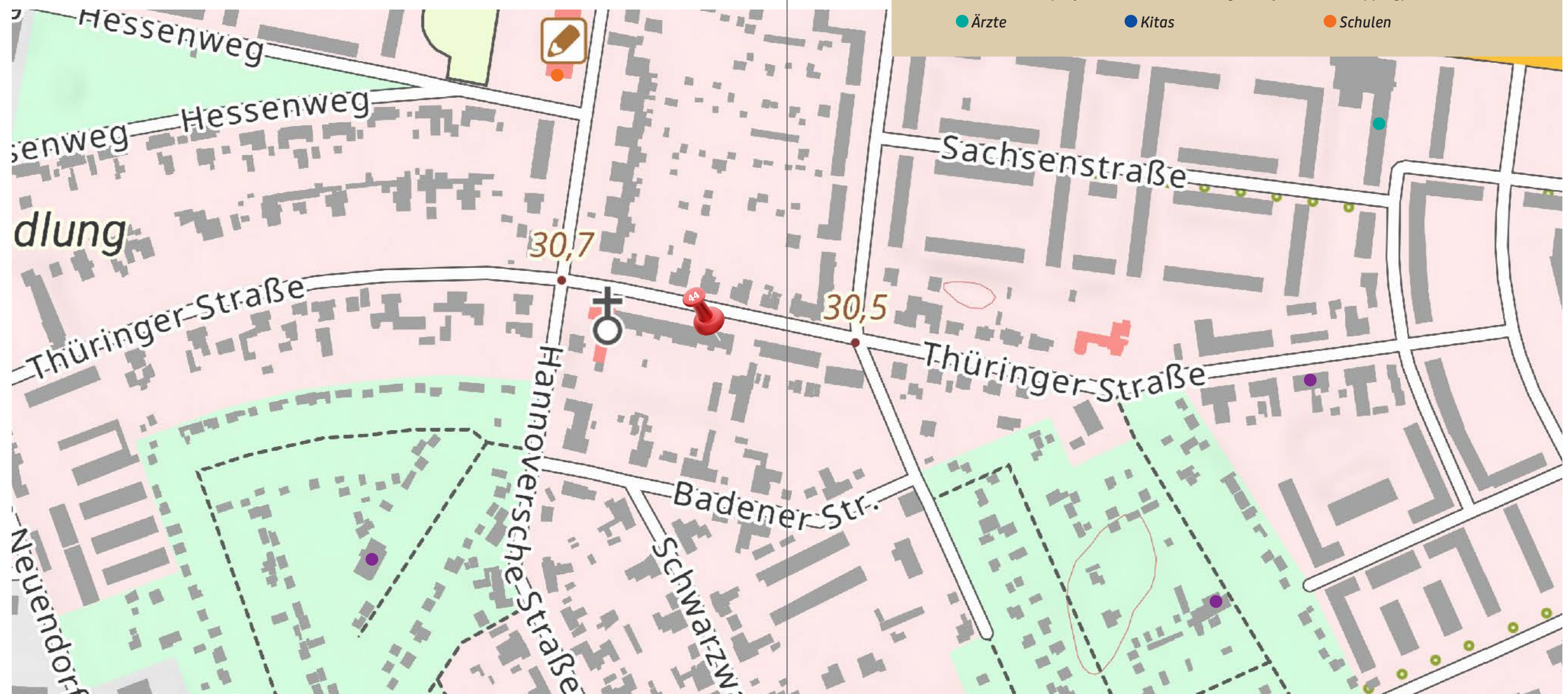


9

Zur Lage

► Die Thüringer Straße befindet sich in einer angenehmen und gut angebundenen Lage in Brandenburg an der Havel. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft aus, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist. In der Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in kurzer Entfernung erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut – Buslinien und eventuell auch Bahnver-

bindungen ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer wichtiger Orte. Die Umgebung ist grün und lädt zu Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten im Freien ein. Insgesamt bietet die Lage an der Thüringer Straße eine harmonische Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und einer angenehmen Nachbarschaft. Insbesondere die wasserreiche Umgebung verleiht der Stadt Ihr besonderes Gesicht und ist natürlich ideal für Wassersportler.







Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR