



Brielower
Aue
13G



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Brielower Aue 13 G, 14778 Beetzsee OT Brielow

Neuwertige und sehr gut ausgestatte Stadtvilla
in Brandenburg an der Havel



Wohnfläche: ca. 152 m²

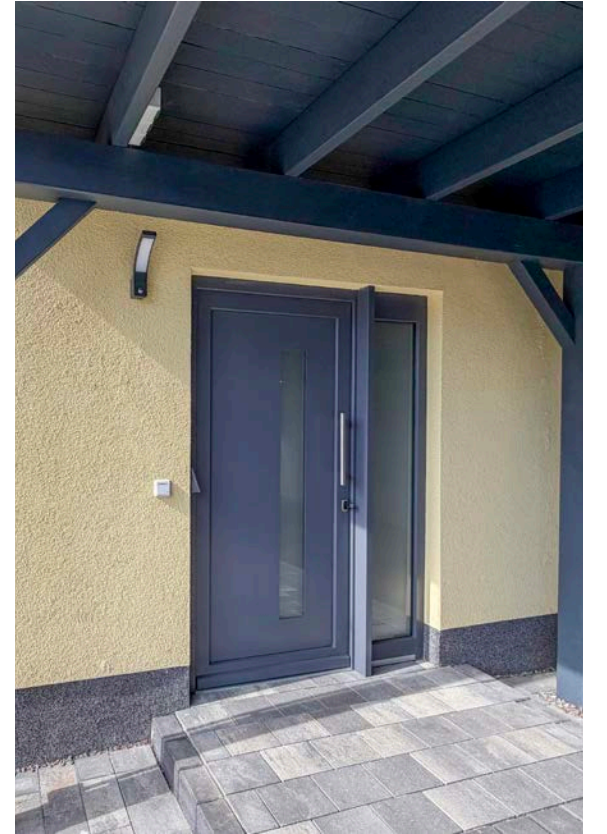
Baujahr: 2021

Grundstücksfläche: 1364 m²

Verkaufspreis: 549.000 Euro*



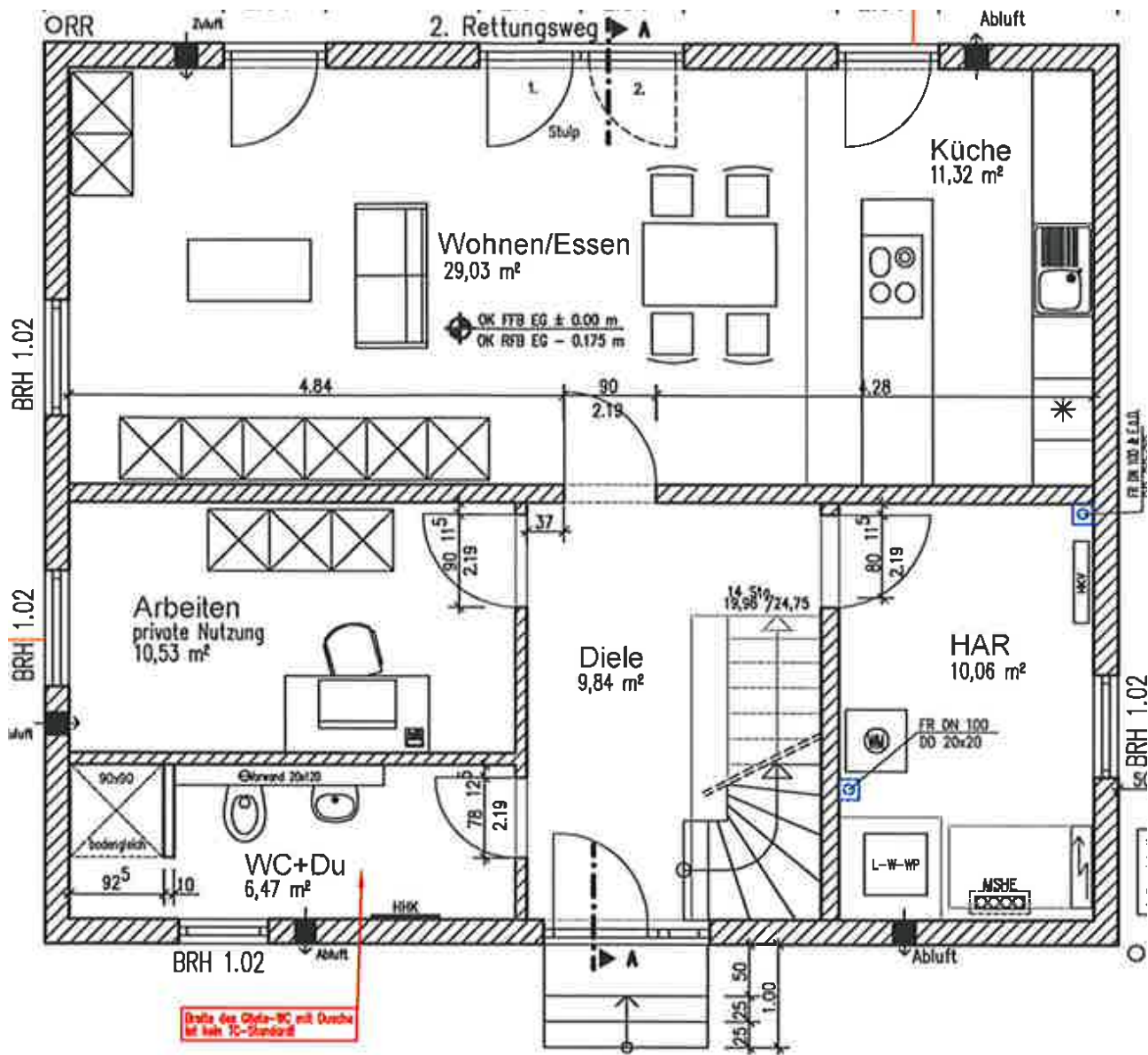
*Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,38 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



4

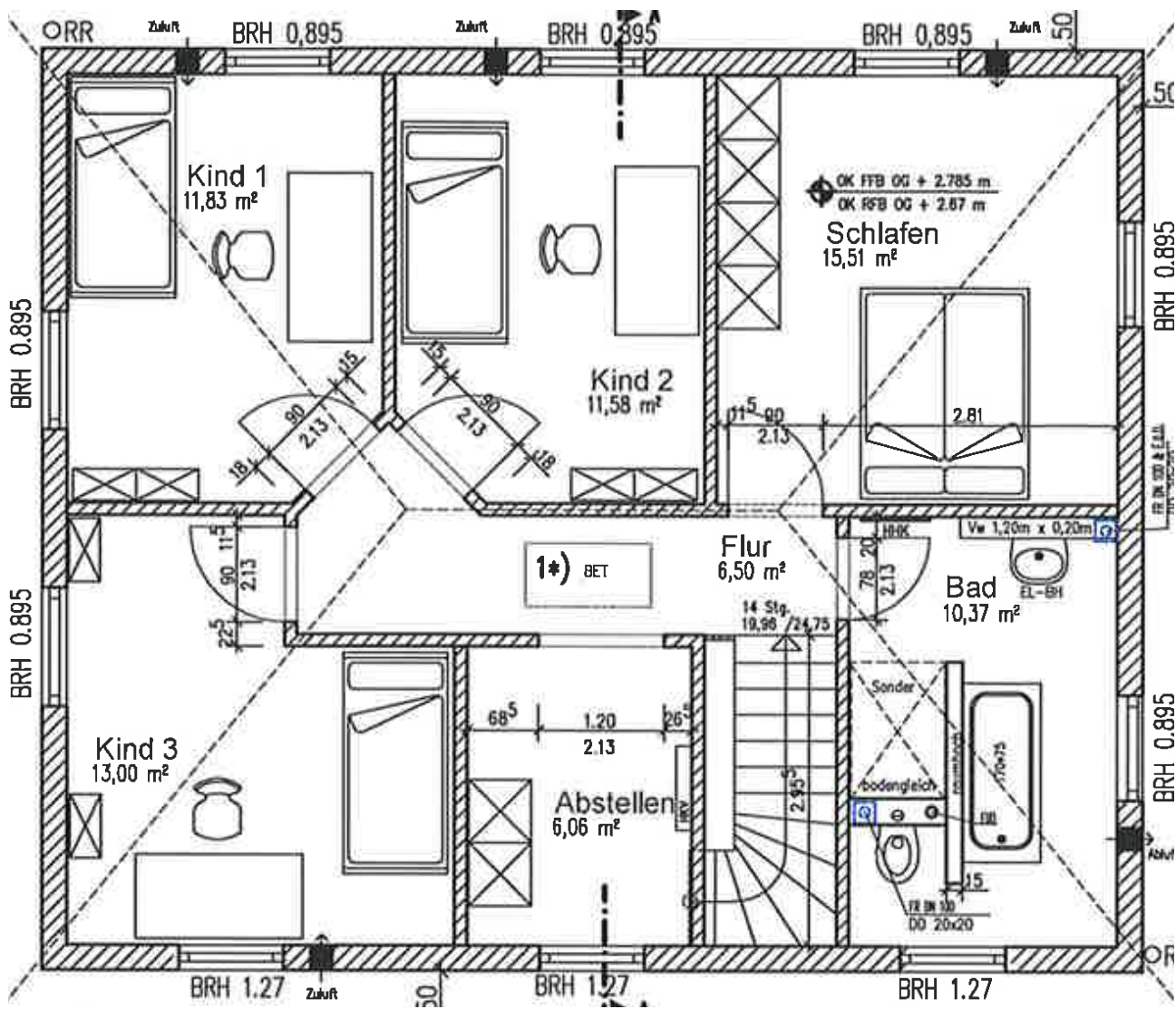
5

Grundriss EG



6

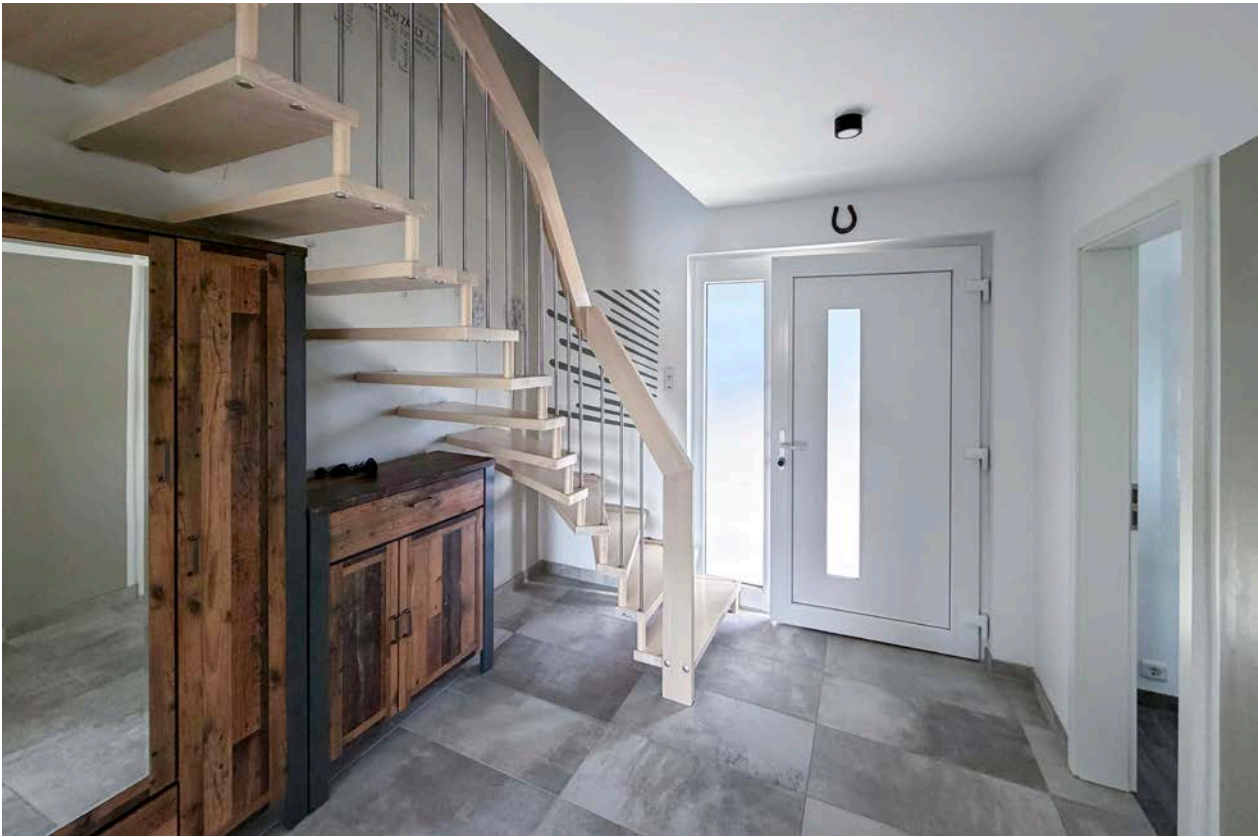
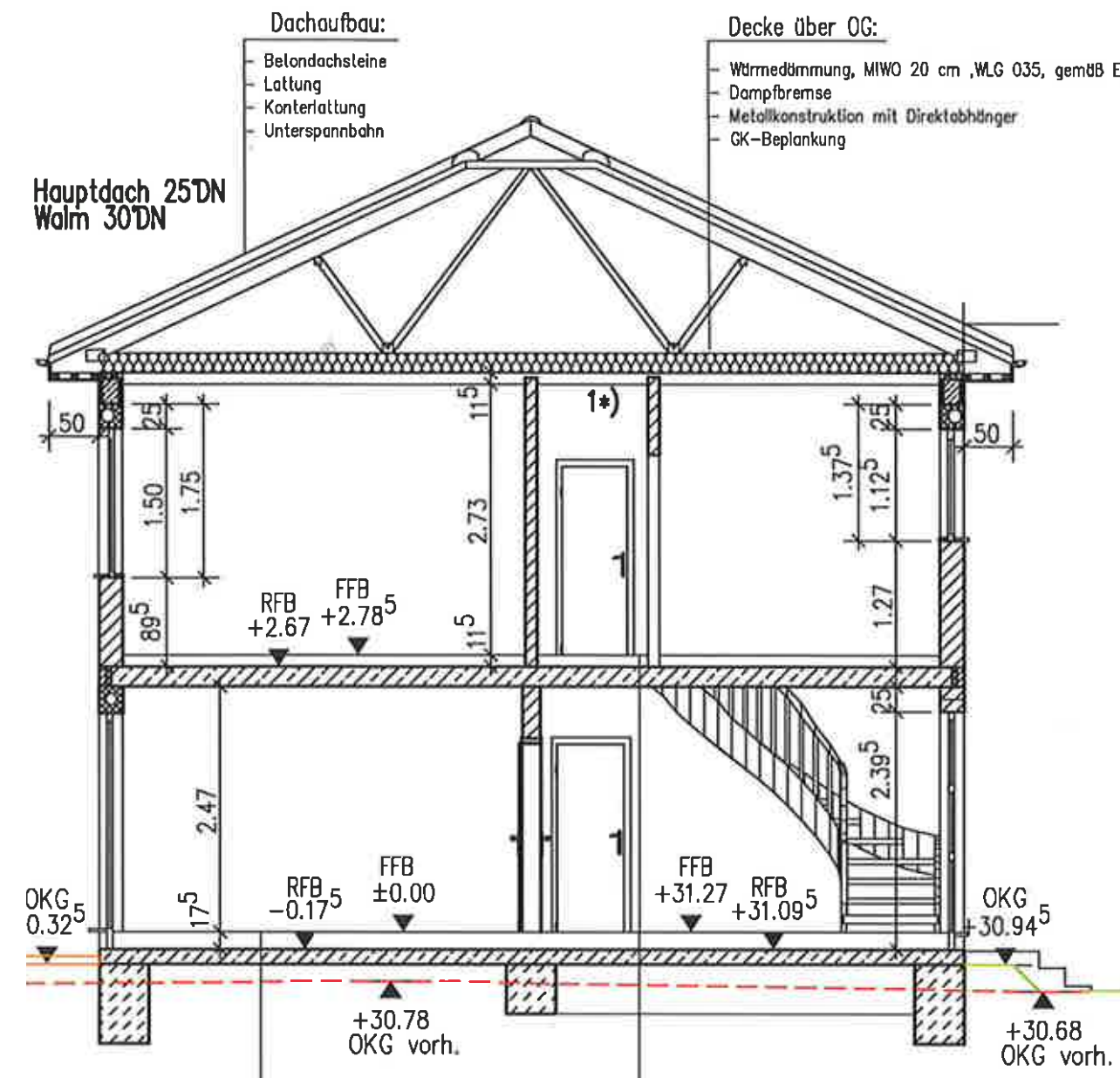
Grundriss OG



7

Schnitt

8



9



Details

Die 2021 neu erbaute Stadtvilla befindet sich auf einem gepflegten Grundstück mit einer Größe von 1364 m². Sie unterteilt sich im Erdgeschoss in einen hervorragend belichteten Wohn- und Essbereich mit großer und hochwertiger Küche mit Kochinsel, einem Arbeitszimmer, einem Gäste-WC mit Dusche und dem HWR. Der Flur ist großzügig geschnitten. Über eine offene Holzwangentreppe gelangt man in das äußerst praktisch geschnittene Obergeschoss. Hier befinden sich drei schöne Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Bad mit Wanne und Dusche.

Im Flur des Obergeschosses befindet sich die Bodeneinschubtreppe. Der Dachboden an sich eignet sich hervorragend als Stauraum. Die Bäder sind modern und qualitativ hochwertig gefliest. Der Boden im Wohn- und Essbereich, in der Küche und dem Flur ist mit schönen Großformatfliesen ausgestattet.

In den übrigen Räumen wurde Vinyl verlegt. Die Fenster sind selbstverständlich 3fach verglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Es wurde eine Daikin Luftwärmepumpe für höchste Effizienz bei Heizung und Warmwassererzeugung verbaut. Die Räume verfügen über LAN Verbindungen, welche mit einem Serverschrank im HWR vernetzt sind. Zusätzlich ist das Objekt mit Außenkameras ausgestattet. Bei den Innentüren handelt es sich um schwere Ringolit Weißlacktüren.

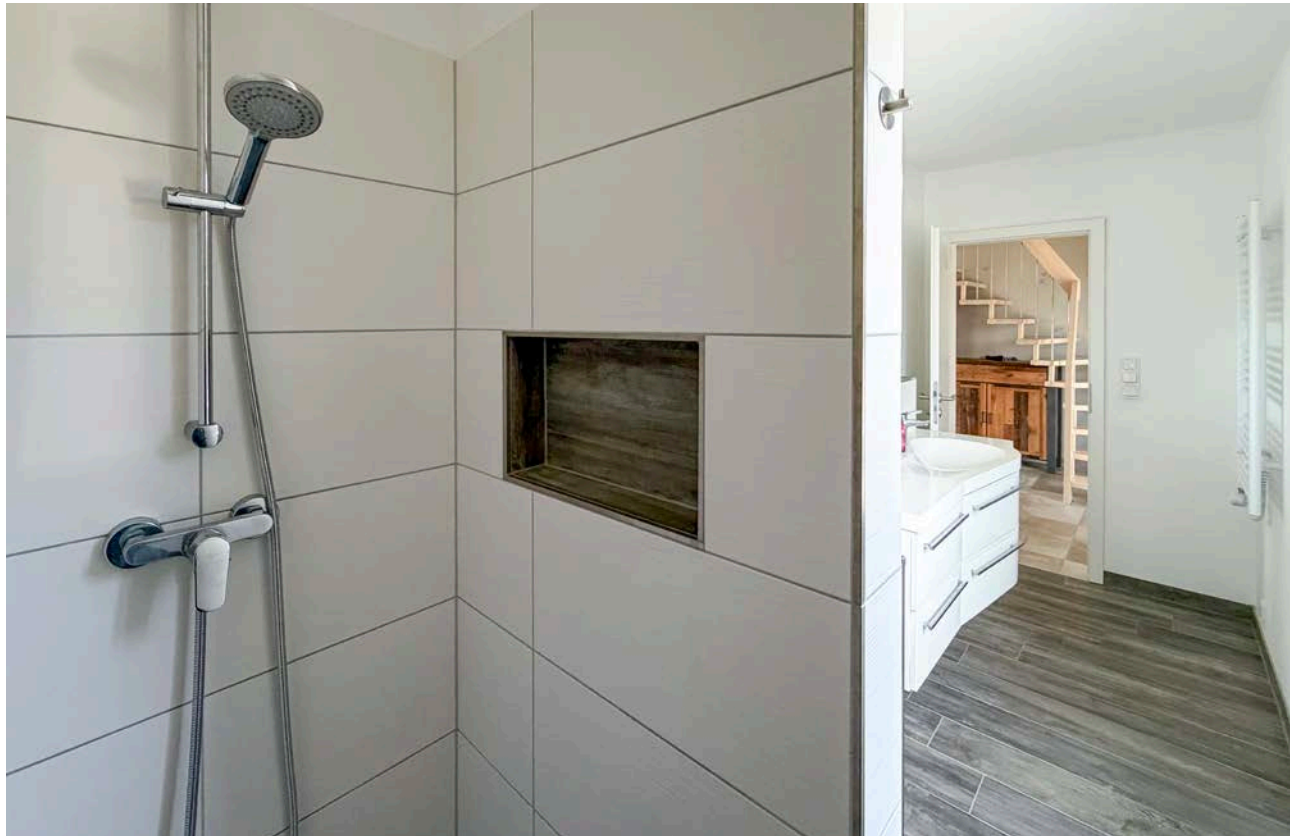
Das Grundstück ist größtenteils schon perfekt angelegt. So befindet sich am Ende der gepflasterten Zufahrt eine Doppelcarport mit angeschlossenem Werkstattraum. Das Objekt ist vollständig eingefriedet mit einem Zaun. Hierbei ist zu betonen, dass es sich bei dem Zaun im Straßenbereich um einen modernen und sehr hochwertigen Zaun handelt inklusive einer elek-

trischen Toranlage. Auch wenn das Grundstück eingezäunt ist, wurden die Grenzen liebevoll bepflanzt, was dem Objekt einen idyllischen Charakter verleiht. Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich ein Gartenhaus mit einer schön angelegten vorgelagerten Pergola mit Sitzmöglichkeiten und gemauerter Feuerschale. Auf dem Gartenhaus befindet sich eine kleine PV Anlage zur Unterstützung der Stromversorgung im Haus. Im Vorgarten befindet sich ein weiterer Brunnen, welcher über eine Steuerung die automatische Gartenbewässerung betreibt.

Rasen mähen? Fehlanzeige! Dies übernimmt ein Gardena Rasenroboter für Sie. Als letztes Highlight, insbesondere für Kinder, ist das große zweigeschossige Spielhaus mit angeschlossener Schaukel zu erwähnen. Kleiner Wermutstropfen – der Weg in den hinteren Bereich ist noch nicht vollständig fertiggestellt – sollte sich aber sowohl handwerklich als auch finanziell in einem kleineren Rahmen bewegen.

Insgesamt ein super neuwertiges und gepflegtes Objekt – sofort einzugsbereit!!!





12



13

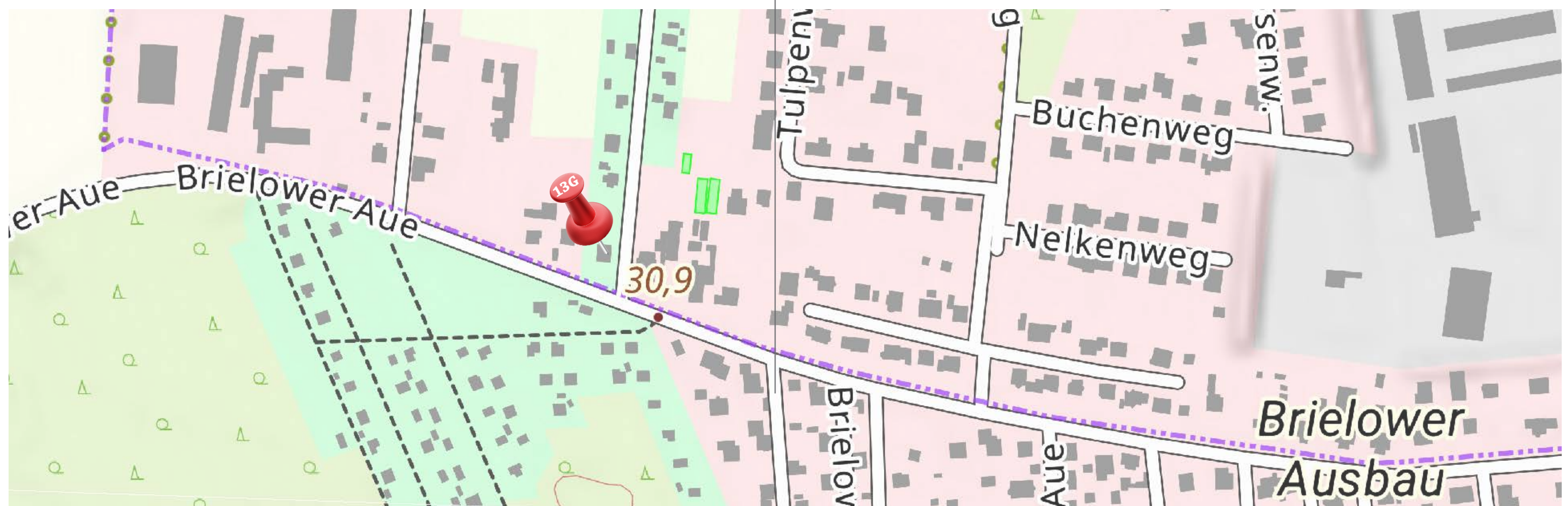
Zur Lage

➤ Das Einfamilienhaus Brielower Aue 13 G liegt in einer ruhigen, naturnahen Wohnlage in Beetzsee – perfekt für alle, die Lebensqualität nicht nur suchen, sondern spüren möchten. Die Umgebung bietet den idealen Mix aus Privatsphäre, gewachsener Wohnatmosphäre und Nähe zur Natur.

Ein echtes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Beetzsee: Ob Spaziergänge am Wasser, erholsame Radtouren oder aktive Freizeitgestaltung – hier wird Natur zum festen Bestandteil des Alltags. Gleichzeitig ist die Infrastruktur praktisch und gut erreichbar: Für Einkäufe, Dienstleistungen und weitere Angebote ist die Region verlässlich angebunden. Richtung Brandenburg an der Havel erreichen Sie in komfortabler Fahrzeit die größten Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie zentrale Einrichtungen. Auch für medizinische Versorgung und Bildungsangebote ist die Lage entsprechend gut aufgestellt – ideal für Familien ebenso wie für alle, die flexible Wege schätzen.

Die Stadt Brandenburg an der Havel liegt landschaftlich reizvoll zwischen Havelauen, Seen und grünen Uferbereichen und bietet zugleich eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden und machen den Alltag besonders komfortabel.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über das gut ausgebaute Straßennetz, die Anbindung an die A2, erreichen Sie die umliegenden Städte schnell, und auch der öffentliche Nahverkehr ist zuverlässig. Insbesondere die hohe Taktung der R1 Zugverbindung nach Berlin/Potsdam bzw. Magdeburg ist super. Die Innenstadt mit historischer Altstadt sowie kulturelle Angebote und Gastronomie sind bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung bieten die Wasserlagen, Rad- und Fußwege sowie Sportmöglichkeiten in der Umgebung ideale Bedingungen.





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR