



Klein Kreutzer
Eigenheime

23



Klein Kreutzer Eigenheime 23, 14776 Brandenburg

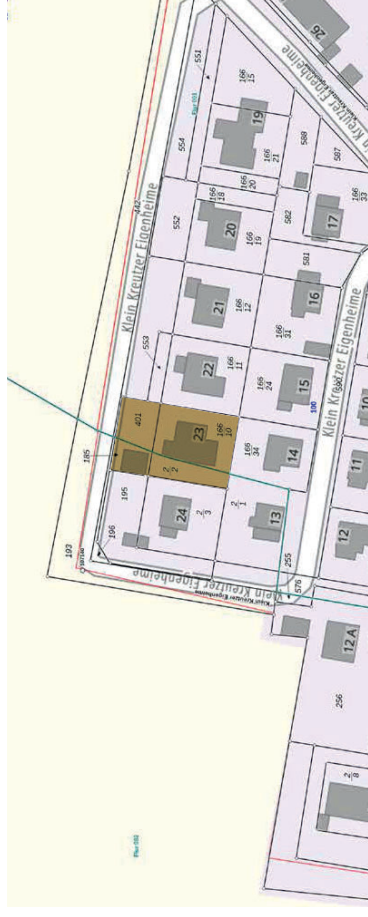
Großzügiges Haus mit idyllischem Garten
in toller Lage in Klein Kreutz



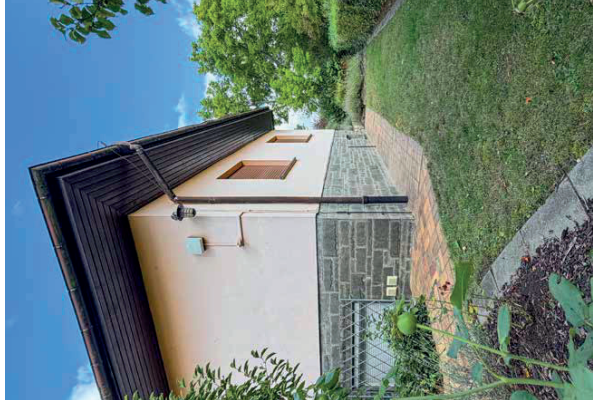
Wohnfläche: ca. 140,66 m²
Grundstücksfläche: 860 m²

Baujahr: 1975

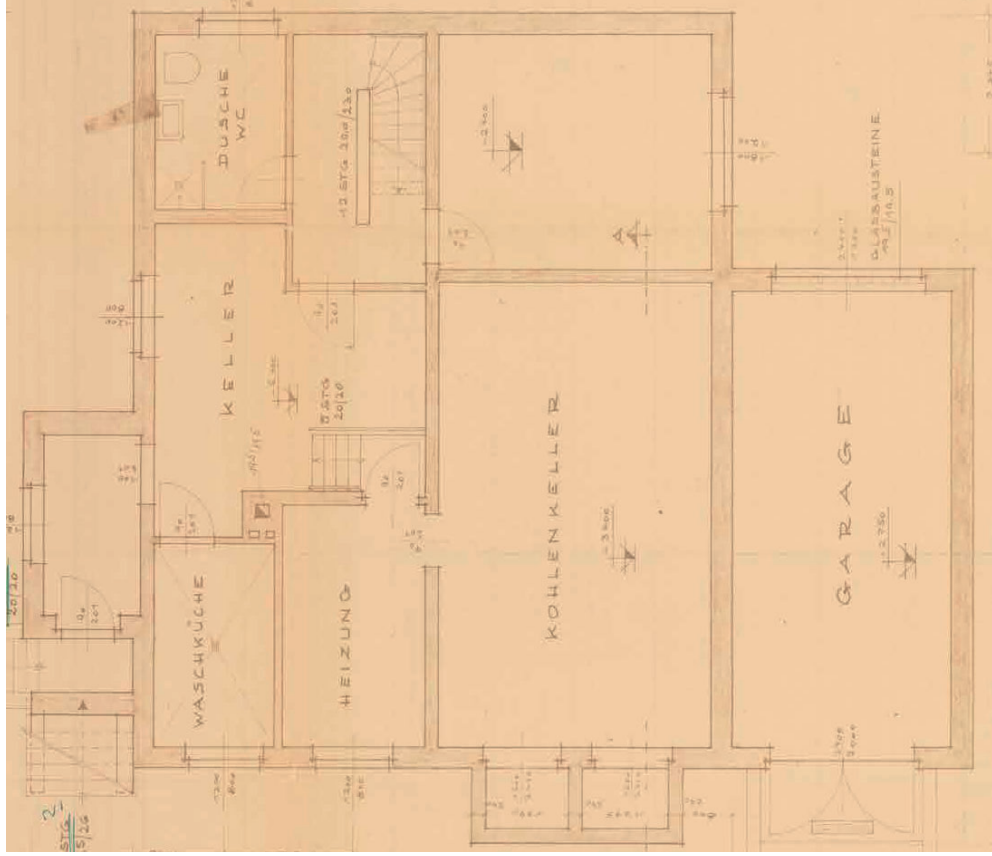
Preis: Gegen Gebot



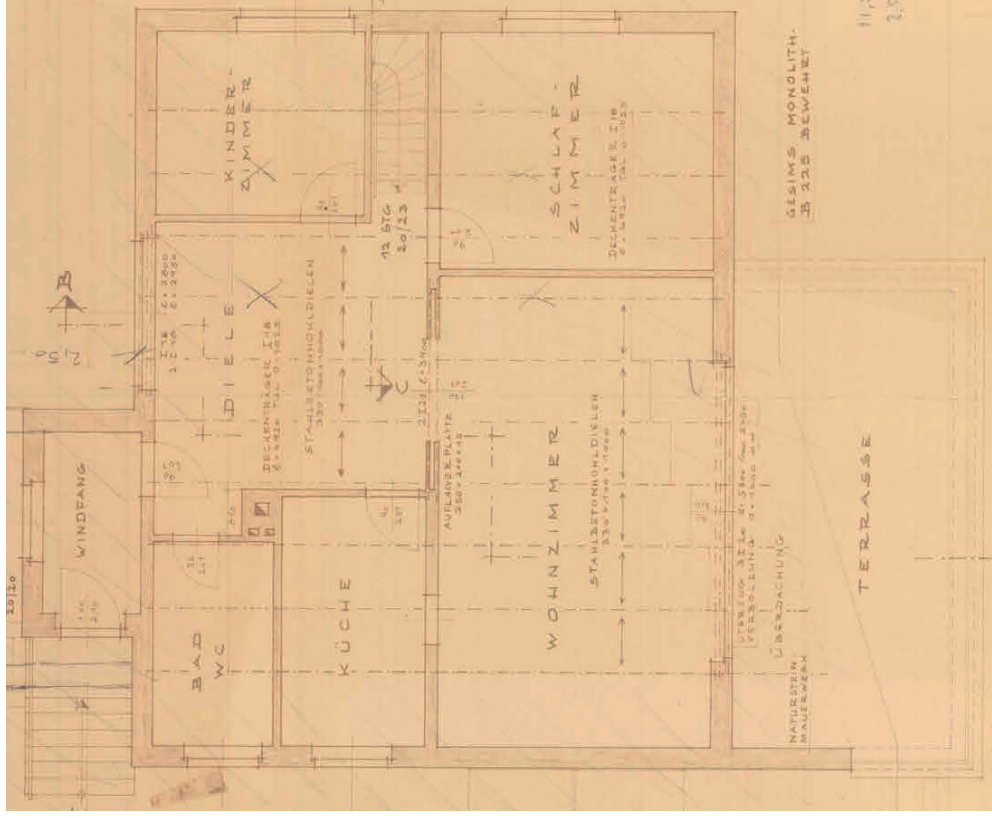
* Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,38 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender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



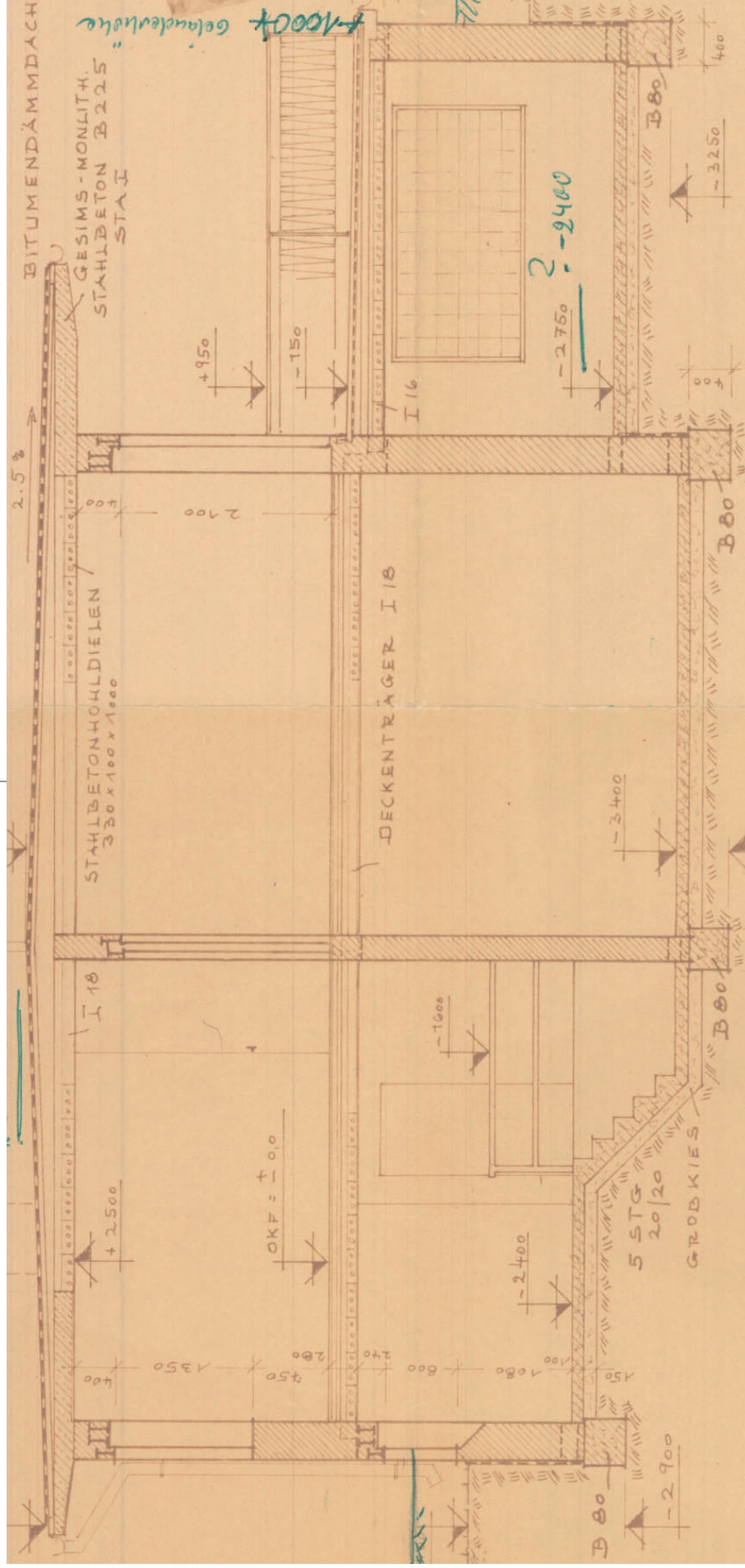
Grundriss KG



Grundriss EG



Schnitt



Details

Der ca. 140m² große vollunterkellerte (teilweise Souterrain) Bungalow wurde 1975 erbaut und befindet sich in einer schönen gewachsenen Einfamilienhaussiedlung am Ortsrand von Brandenburg im Stadtteil Klein Kreutz.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in eine sehr großzügige Diele mit Kamin, ein großes Wohnzimmer mit Ausgang zur Südterrasse ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie Küche und Bad. Auf der Terrasse befindet sich ein Außenkamin.

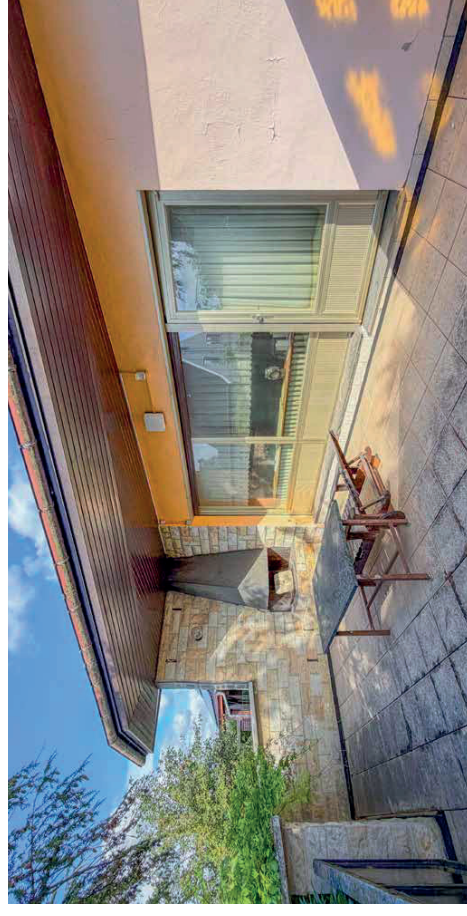
Der Keller im vorderen Teil des Hauses ist als Souterrain angelegt. Hier befindet sich ein Kinderzimmer und ein Gästebad mit Dusche sowie ein großer Abstellraum mit Seiteneingang und eine Sauna. Der hintere tieferliegende Teil des Kellers wird als Technikraum benutzt in welchem 1994 ein Wolf Ölheizung installiert wurde.

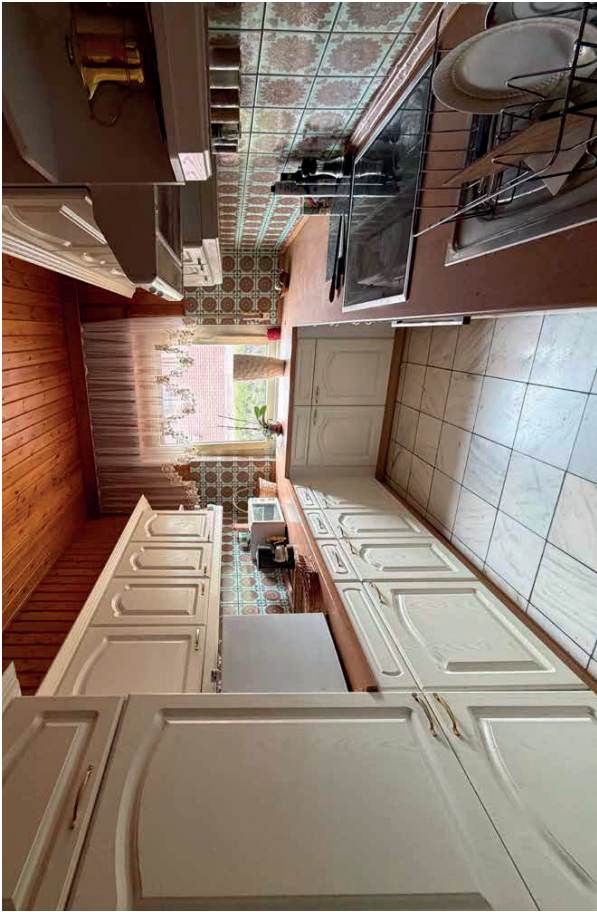
Weitergehend befinden sich zwei Garagen unter dem Gebäude, welche seitlich zu befahren sind. Das Haus hat eine sehr gute Substanz und bei der Erbauung wurden massive und hochwertige Materialien verwendet. Insbesondere die Aluminiumfenster, welche teilweise 2006 erneuert wurden, haben einen besonderen Charme. Im Innenbereich wurde viel Eichenstaparkett in Fischgrätenmuster verlegt.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine große Garage, die mindestens Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Besonders charmant macht das Grundstück der sehr schön angelegte Garten und Endlage in der Siedlung.

Insgesamt ist jedoch eine Modernisierung der Elektrik, sowie der Bader und allgemeine Renovierungsarbeiten mit zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist erschlossen mit Strom, Telefon, Wasser und Abwasser.





Zur Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger, sonniger und naturnaher Wohnlage im Ortsteil Klein Kreutz der Stadt Brandenburg an der Havel. Die Straße „Klein Kreutzer Eigenheime“ ist als Anliegerstraße. Klein Kreutz liegt idyllisch an der Oberhavel und verbindet die Vorzüge eines ländlich geprägten Wohnumfeldes mit der guten Erreichbarkeit der Stadt Brandenburg an der Havel. Der Ortsteil bietet insbesondere für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende ein angenehmes Wohnumfeld. Zahlreiche Grün- und Freizeitanlagen sowie die Nähe zu den Havelausläufern bieten gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten am Wasser. Die Stadt Brandenburg an der Havel hebt insbesondere die ruhige Lage an der Oberhavel sowie die vorhandenen Vereine und öffentlichen Einrichtungen des Ortsteils hervor. Für den täglichen Bedarf stehen in der näheren Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in Brandenburg an der Havel zur Verfügung. Größere Lebensmittelmärkte sind beispielsweise mit dem Pkw gut erreichbar. Familien profitieren von der vorhandenen Kindertagesbetreuung direkt im Ortsteil. Weiterführende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie eine umfassende medizinische Versorgung befinden sich im Stadtgebiet von Brandenburg an der Havel. Auch Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungen sind mit dem Pkw bzw. Eine Bushaltestelle befindet sich im unmittelbaren Bereich der Straße „Klein Kreutzer Eigenheime“. Von hier bestehen Verbindungen mit den Linien F/526 und 558. Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel ist mit dem Pkw oder dem Fahrrad gut erreichbar. Über das regionale Straßennetz bestehen zudem Verbindungen in Richtung Potsdam, Berlin und in das westliche Havelland. Der Brandenburg Hauptbahnhof bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr und ermöglicht weiterführende Verbindungen in die umliegenden Städte und nach Berlin.



Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung. Klein Kreutz bietet ein abwechslungsreiches Umfeld mit Wasser, Grünflächen und ländlicher Atmosphäre. Die Nähe zur Havel macht die Lage attraktiv für Radfahrer, Spaziergänger und Wassersportler. Im Ortsteil bestehen darüber hinaus verschiedene Vereine, darunter ein Sportverein, ein Angelsportverein sowie die Freiwillige Feuerwehr. Die Lage von Klein Kreutzer Eigenheime 23 zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche und naturnahe Wohnatmosphäre aus. Gleichzeitig ist die Stadt Brandenburg an der Havel mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Bildungs-, medizinischen und kulturellen Angeboten gut erreichbar. Wer die Kombination aus Wohnen im Grünen, Nähe zur Havel und guter Anbindung an das Stadtgebiet sucht, findet hier ein attraktives Wohnumfeld.

ENERGIEAUSWEIS

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

Gültig bis:

08.09.2036

Registriernummer:

BB-2026-006615134

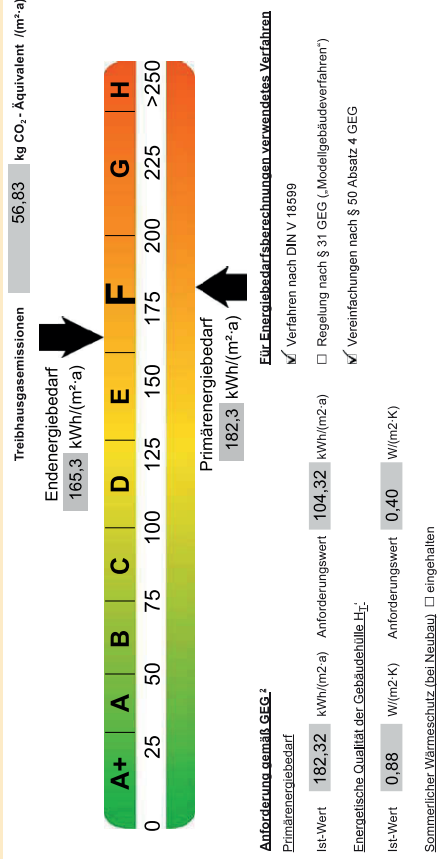
Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude					
Adresse	Klein Kreutzler Eigenheime 23 14776 Brandenburg					
Gebauteil ²	Ganzes Gebäude					
Baujahr Gebäude ³	1975					
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994					
Anzahl der Wohnung	1 (140,0 m²)		☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt			
Gebäudenutzfläche (A _N)	220,0 m²					
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Öl					
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Öl					
Erneuerbare Energien	Art:		Verwendung:			
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung					
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme					
Inspektionsspezifische Anlagen ⁶	Anzahl:		Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/verkauf		☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)			

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

BB-2026-006615134

Energiebedarf



Energiebedarf dieses Gebäudes

mobilitätsanzeigen]

 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ 



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

