



Schmerker
Ring
27a



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Schmerzker Ring 27a, 14776 Brandenburg/Havel

Idyllisches Einfamilienhaus mit kleinem Garten
in Brandenburg-Schmerzke

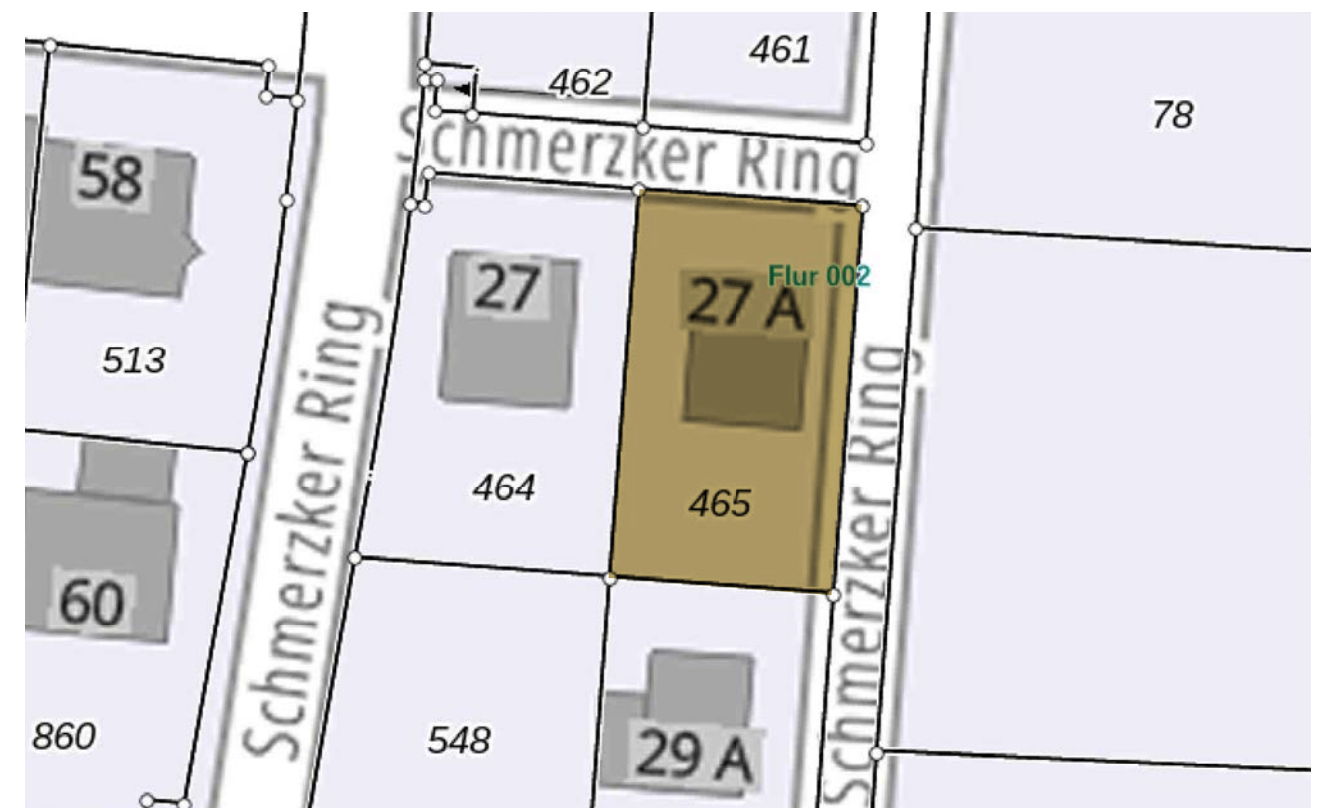


Wohnfläche: 102 m²

Grundstücksfläche: 363 m²

Baujahr: 1999

Verkaufspreis: 369.000 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 Mehrwertsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Details

Dieses 1999 in massiver Bauweise errichtete Haus unterteilt sich im Erdgeschoss in einen zentralen großen Wohn- und Essbereich, einer separaten Küche, den HWR und einem kleinen Gäste WC. Die großzügige Stahl-Holz-Wendeltreppe verleiht dem Untergeschoss einen zusätzlichen und besonderen Charakter. Am Wohnzimmer ist direkt die schöne Südterrasse und der Garten angeschlossen.

4

Das Obergeschoss verfügt über ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Durch die angenehme Drenpelhöhe von 1,20m sind alle Zimmer geräumig und gut nutzbar.

Auf dem Gelände befindet sich ein Abstellschuppen aus Holz, eine massive Fertigteilgarage für ein Auto, ein kleiner Pool und ein kleiner idyllisch angelegter Gartenteich.

Vor der Garage ist Platz für ein weiteres Fahrzeug. Die Einbauküche ist im Preis enthalten. Die Bäder sind modern gefliest und die Böden mit Laminat ausgestattet.

Insgesamt ist das Objekt als gut und solide einzustufen. Da es sich noch um die erste Gastherme handelt ist hier mittelfristig gegebenenfalls Handlungsbedarf. Ansonsten hat das Haus eine super Substanz und ist lediglich als renovierungsbedürftig einzuschätzen.



5



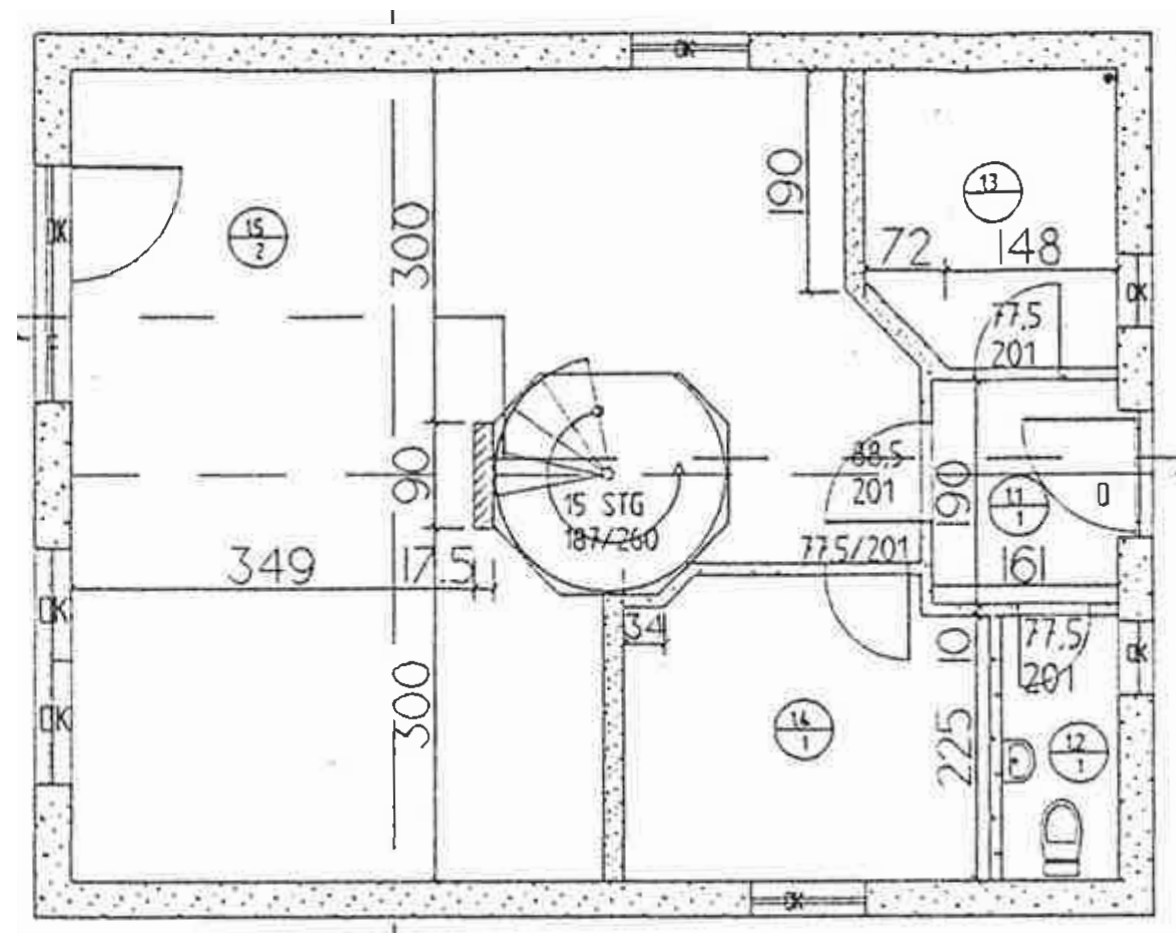
6



7

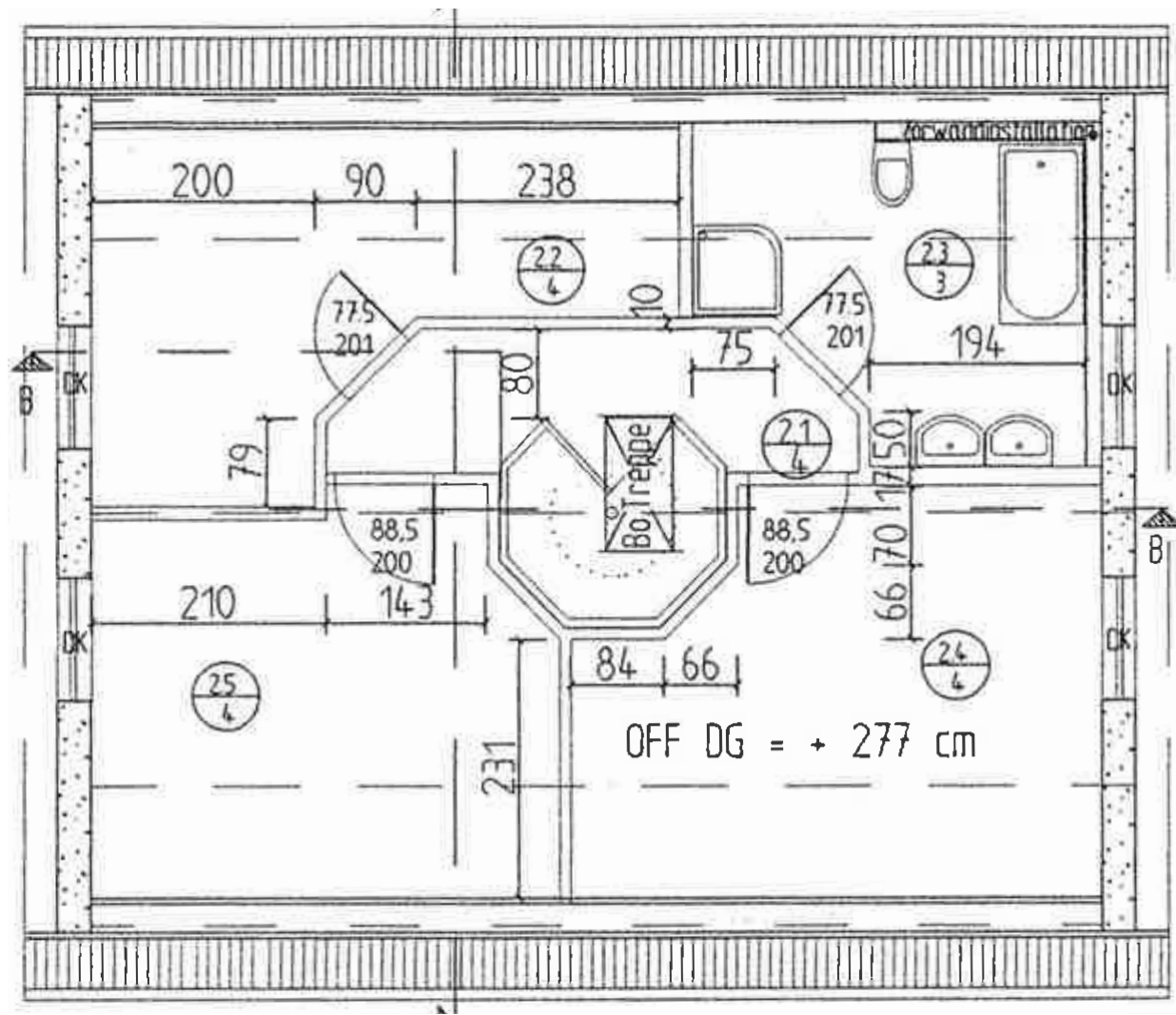


Grundriss Haus EG



8

Grundriss Haus DG



9

Zur Lage

- Dieses freistehende Einfamilienhaus im Schmerzker Ring 27a bietet die ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Gelegen im idyllischen Brandenburger Ortsteil Schmerzke, zeichnet sich die Wohnlage durch eine familienfreundliche, verkehrsberuhigte Nachbarschaft aus. Hier genießen Sie die Vorzüge einer gewachsenen Siedlung, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an das lebendige Zentrum von Brandenburg an der Havel.

Öffentlicher Nahverkehr & Mobilität

- Die Buslinien D/524 und H/528 binden Schmerzke direkt an das städtische Nahverkehrsnetz an. Der Hauptbahnhof Brandenburg an der Havel (ZOB) ist in rund 12 bis 17 Minuten bequem ohne Umsteigen erreichbar.
- Fernverkehr: Vom Hauptbahnhof Brandenburg aus haben Sie via Regionalexpress (RE1) hervorragende Direktverbindungen nach Potsdam, Berlin und Magdeburg.

Perfekte Straßenanbindung

- Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B102 gelangen Sie in nur wenigen Autominuten direkt ins Stadtzentrum von Brandenburg an der Havel sowie zur Anschlussstelle der Autobahn A2 (Berlin-Hannover). Ein idealer Wohnort auch für Berufspendler.

Bildung & Familie

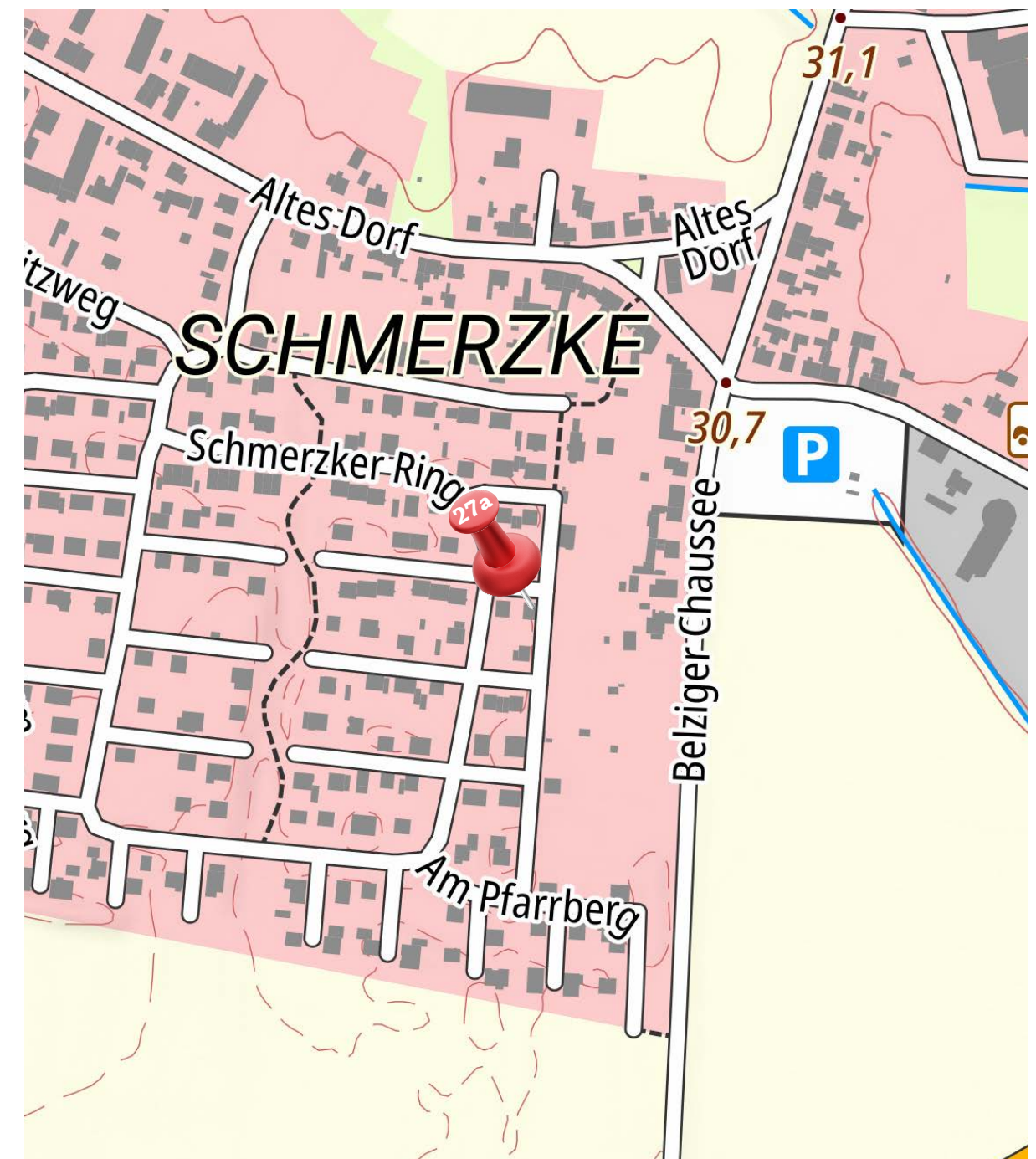
- Die DRK-Kindertagesstätte „Schmerzker Pfützenhüpfer“ liegt direkt im Ortsteil und sichert kurzen Laufwege für die Kleinsten.
- Schulen: Grundschulen (wie die nahegelegene Havelschule) sowie weiterführende Schulen und Gymnasien befinden sich im direkten Einzugsgebiet der Stadt Brandenburg und sind schnell mit dem Schulbus oder dem Fahrrad erreichbar.

Einkaufen & täglicher Bedarf

- Das nahegelegene Gewerbegebiet an der Potsdamer Landstraße bietet Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Discounter, Baumärkte sowie Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf sind in nur 5 Autominuten erreichbar.

Freizeit & Erholung

- Die ländliche Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Auch die zahlreichen Seen und Wasserwege der Havellandschaft, die Brandenburg an der Havel umgeben, bieten einen unschätzbaren Freizeit- und Erholungswert für die ganze Familie.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

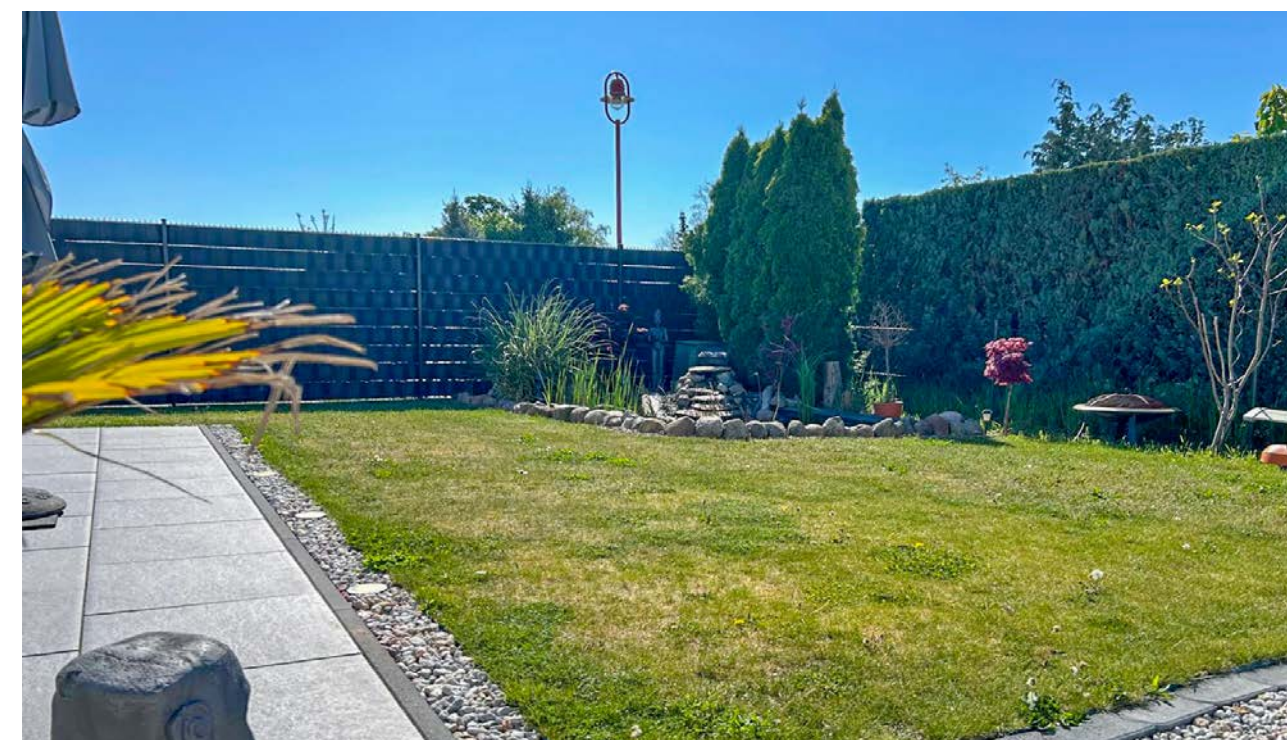
Gültig bis: 07.08.2029

Registriernummer ² BB-2019-002825551
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

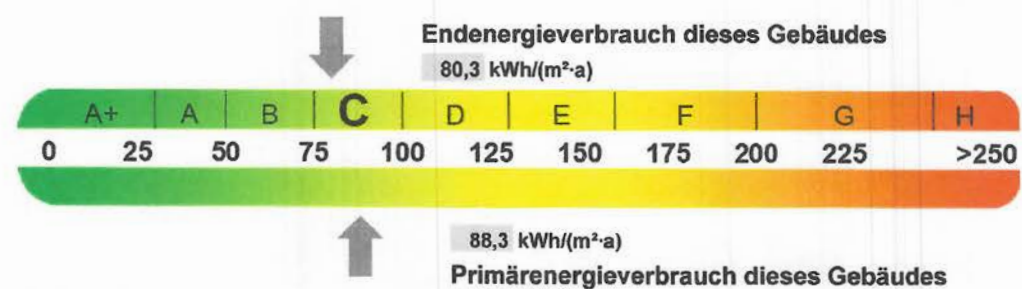
1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Schmerzker Ring 27a, 14776 Brandenburg	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1999	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	122 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf	

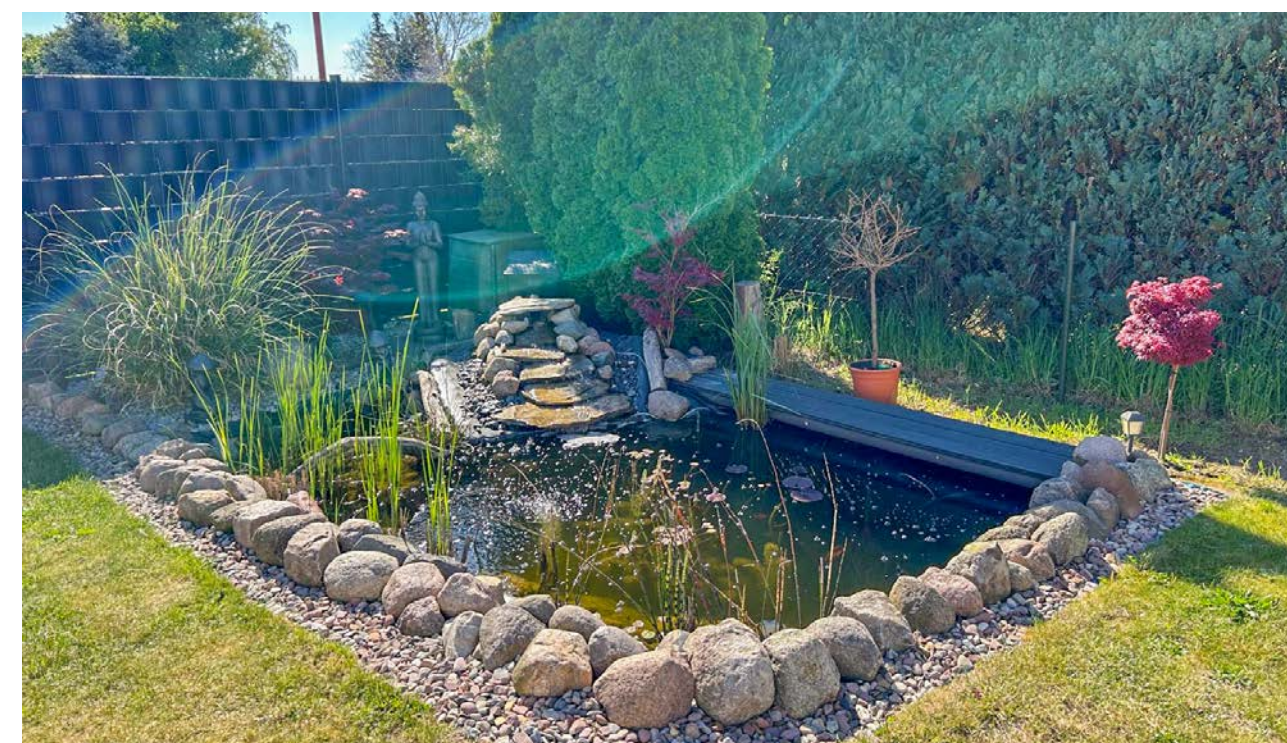


Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

80,3 kWh/(m²·a)



13



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR