

Genthiner Straße 14

PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Genthiner Straße 14, 14774 Brandenburg an der Havel-Plaue

Idyllisches kernsaniertes Haus am Plauer Schlossgarten



Wohnfläche: ca. 150 m²

Grundstücksfläche: 1034 m²

Baujahr: ca. 1920

Verkaufspreis: 449.000 Euro*



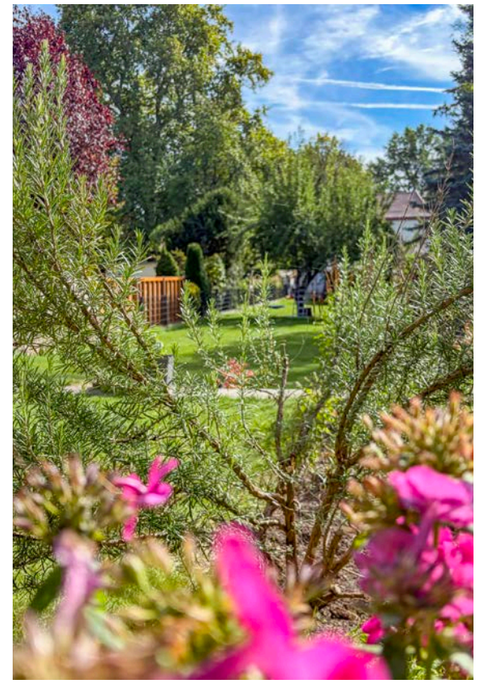


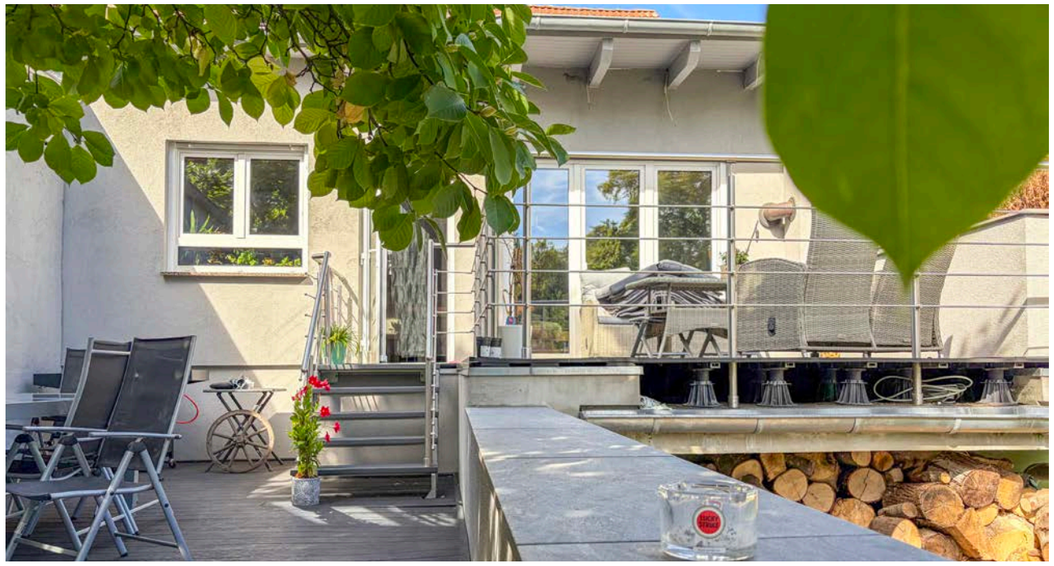
* Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,38 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender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





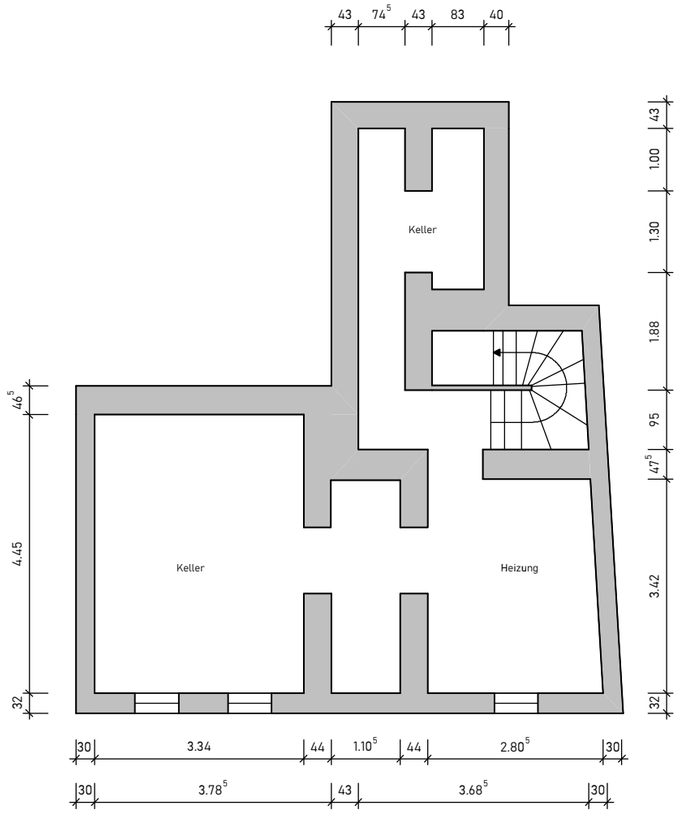




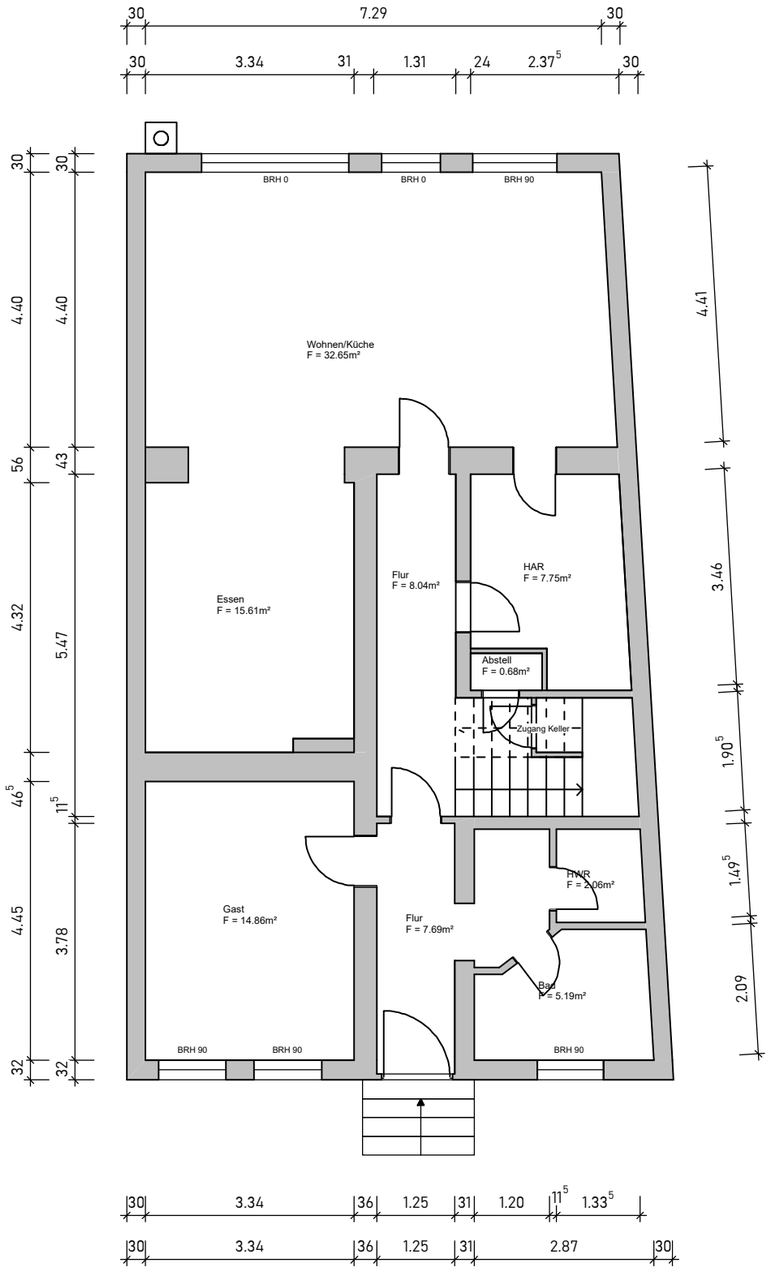




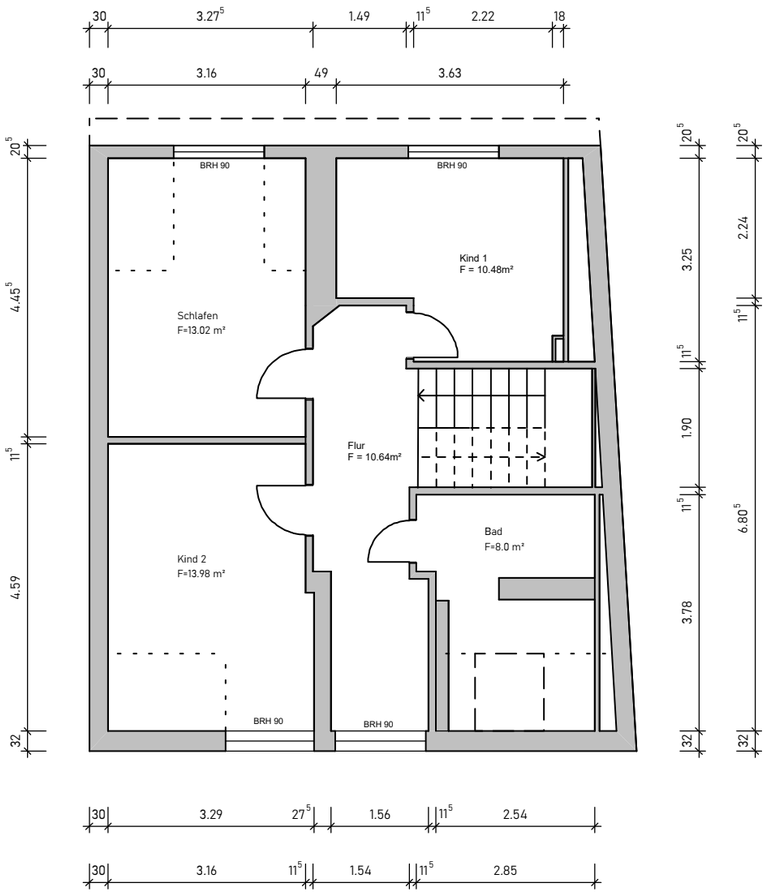
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss DG



Schnitt



Details

Das 2022 kernsanierte Reihenhaus unterteilt sich im Erdgeschoss in einen großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Ausgang zur Hochterrasse mit Blick in den einzigartigen Garten mit Südausrichtung, ein Gästezimmer, ein Gäste-WC mit Dusche, einen Abstellraum und den HWR.

Über die helle, zweifarbige Holzwangentreppe mit Podest gelangt man in das Obergeschoss mit zwei Kinderzimmern, einem Schlafzimmer und einem sehr schönen und extravaganten Bad mit Wanne und Dusche.

Das Haus ist teilunterkellert. Auch der Keller wurde saniert und mit einer Vertikalsperre abgedichtet. Im HWR wurde eine moderne Buderus-Brennwerttherme installiert. Die Innentüren wurden durch moderne Weißlack-Ringolittüren mit Profil ersetzt.

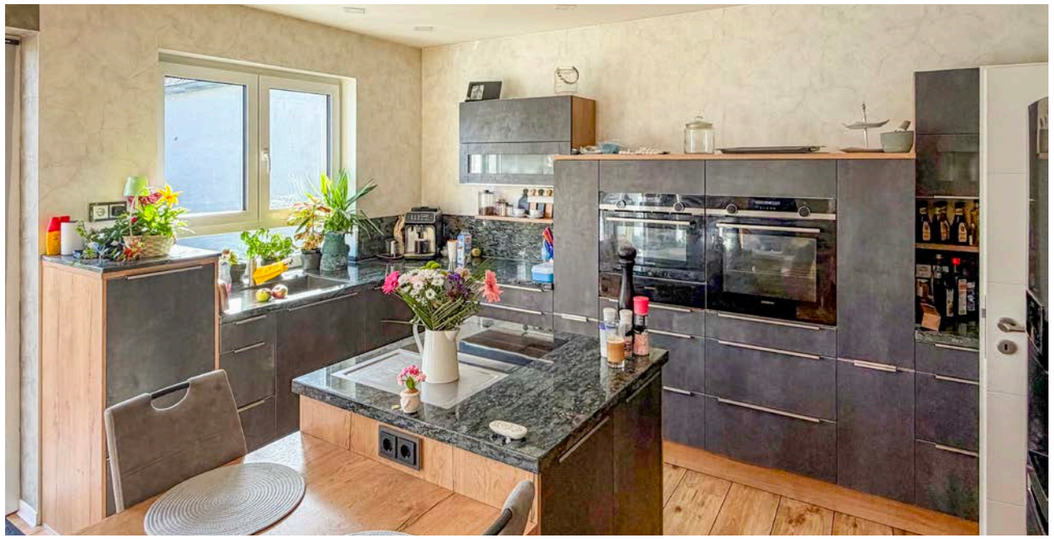
Auf den Fußböden ist strapazierfähiges und modernes Vinyl mit Akzentstreifen verlegt. Die Elektrik als auch alle Wasserstränge wurden erneuert. Im hinteren Teil des Hauses sind dreifach verglaste Isolierglasfenster verbaut. Das insgesamt sehr gemütliche Bild runden ein Kaminofen im Wohnbereich und die ebenfalls 2022 neu installierte, hochwertige Einbauküche mit Kochinsel ab.

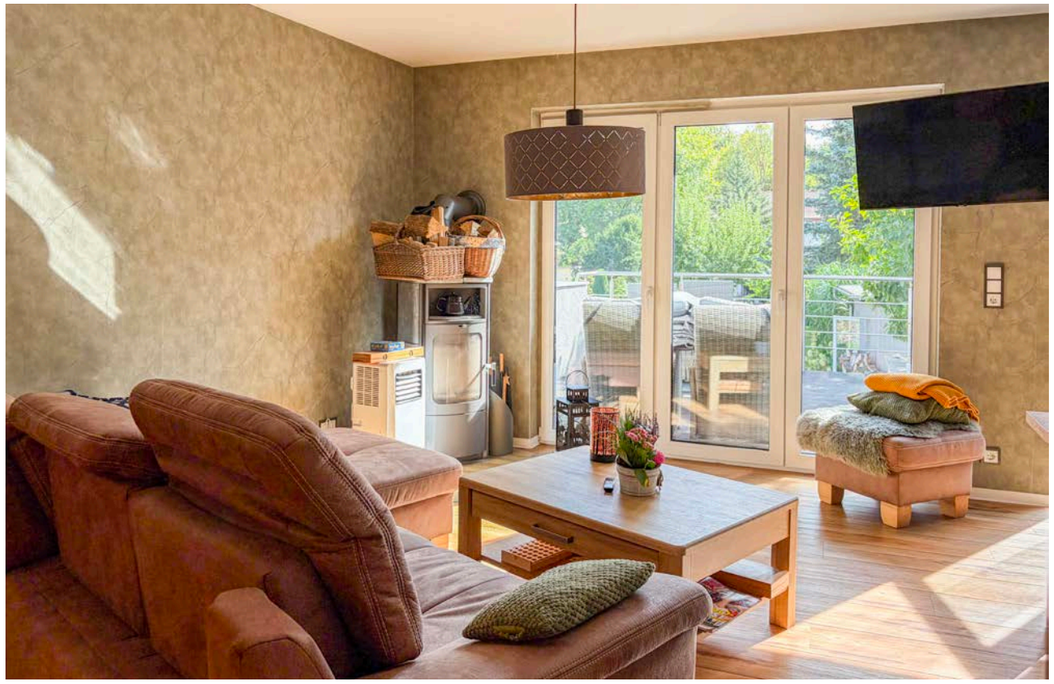
Die Hochterrasse besteht aus langlebigen WPC-Dielen. Auf dem Gelände befindet sich ein Abstellschuppen und im hintersten Teil des Grundstückes sogar eine Garage. Hier erfolgt die Zufahrt rückseitig über die Schlossstraße in Plaue. Interessant ist auch der Umstand, dass das linksseitig angrenzende alte Gebäude mit zum Kaufumfang dazugehört. Hier wäre eine Sanierung oder ein Neubau möglich.

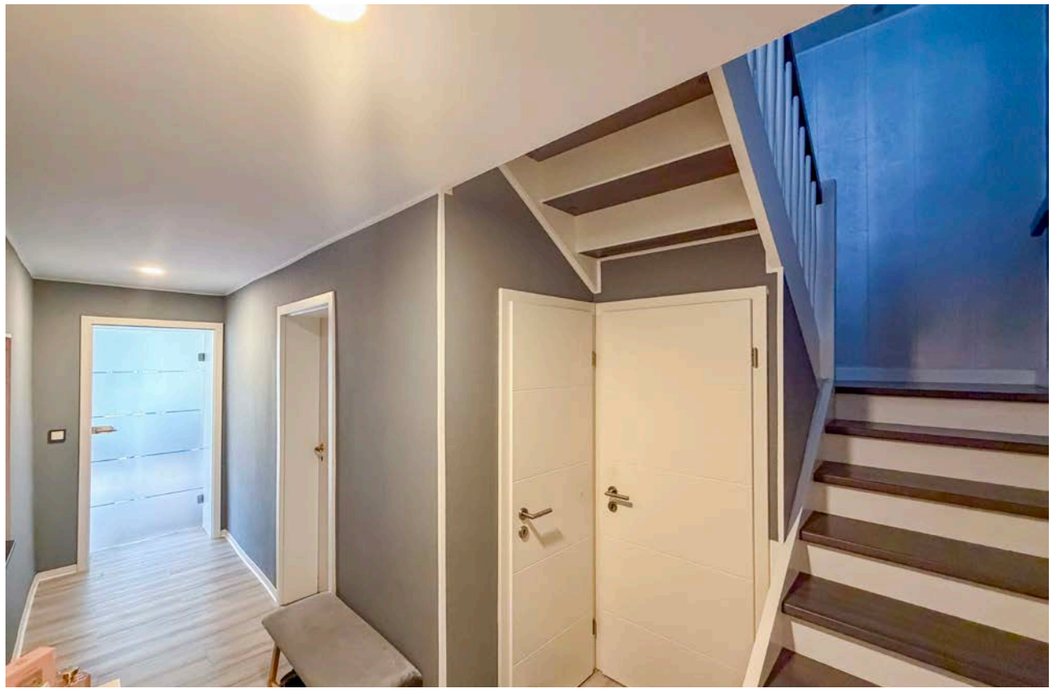
Der Garten ist äußerst gepflegt und durch die Obstbäume auch sehr idyllisch. Zur Bewässerung ist ein Gartenwasserbrunnen vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes und hochwertig saniertes Objekt in idyllischer Lage.













Zur Lage

Wohnen, wo historischer Charme, naturnahe Lebensqualität und eine gut ausgebaute Infrastruktur aufeinandertreffen.

Die Genthiner Straße 14 befindet sich im traditionsreichen Ortsteil Plaue der Stadt Brandenburg an der Havel. Der Standort verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfeldes mit der besonderen Atmosphäre der wasserreichen Havelregion. Hier eröffnet sich ein attraktiver Lebensmittelpunkt für Menschen, die ein angenehmes Wohnumfeld, kurze Wege im Alltag und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung zu schätzen wissen. Insbesondere die direkte Angrenzung zum Schlosspark in Plaue und die unmittelbare Nähe zum Borneufer machen das Objekt hoch attraktiv.

Ein Standort mit besonderem Charakter

Plaue zeichnet sich durch seine historische Ortsstruktur, die Nähe zur Havel und die reizvolle Landschaft rund um den Plauer See aus. Die Umgebung lädt dazu ein, den Alltag bewusst zu entschleunigen und die Natur aktiv zu genießen. Spaziergänge entlang der Wasserläufe, Fahrradtouren durch die reizvolle Havellandschaft sowie Freizeitaktivitäten am und auf dem Wasser bieten einen hohen Erholungswert. Auch der historische Ortskern mit seinen gewachsenen Strukturen und dem Schloss Plaue verleiht dem Standort ein besonderes Flair.

Komfortable Infrastruktur für den Alltag

Ein wesentlicher Vorteil der Lage ist die gute Nahversorgung entlang der Genthiner Straße und im näheren Umfeld. Ein REWE-Markt ermöglicht die Erledigung alltäglicher Einkäufe, während weitere Geschäfte und Dienstleistungsangebote die Versorgung ergänzen. Arztpraxen, eine Bäckerei sowie Betreuungs- und Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld beziehungsweise in den angrenzenden Ortsteilen.

Für größere Einkäufe, weitere medizinische Angebote und ein umfangreicheres Dienstleistungs- und Kulturangebot steht das Stadtzentrum von Brandenburg an der Havel zur Verfügung.

Gute Anbindung und Mobilität

Die Genthiner Straße ist in das örtliche Straßennetz eingebunden und bietet Anschluss an die Bundesstraße 1 sowie an die umliegenden Stadtteile. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe; damit ist der Standort auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.
Über den Bahnhof Kirchmöser bestehen Regionalzugverbindungen in Richtung Brandenburg an der Havel, Potsdam, Berlin und Magdeburg. So lässt sich das naturnahe Wohnen mit beruflichen und privaten Zielen in der Region verbinden.

Freizeitwert direkt vor der Haustür

Die wasserreiche Umgebung zählt zu den besonderen Qualitäten des Wohnstandortes. Der Plauer See und die Havel bieten attraktive Möglichkeiten für Wassersport, Bootstouren und erholsame Stunden am Wasser. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Rad- und Spazierwege sowie gastronomische Anlaufpunkte in Plaue und entlang der Havel.

Fazit

Die Lage der Genthiner Straße 14 vereint naturnahes Wohnen, eine alltagstaugliche Infrastruktur und eine gute regionale Verkehrsanbindung. Besonders reizvoll ist die Verbindung aus dem charaktervollen Ortsteil Plaue, der Nähe zur Havel und den Versorgungsangeboten vor Ort. Ein Standort für Menschen, die Lebensqualität, Erholung und praktische Erreichbarkeit gleichermaßen schätzen.

EXPRESS-PASS 519702 https://www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Gültig bis: 04.11.2036 **Registriernummer:** BB-2026-006726682 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Genthiner Str. 14 14774 Brandenburg an der Havel	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1920	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2022	
Anzahl der Wohnung	1 (150,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A_N)	202,5 m²	☑ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Gas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser [3]	Gas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung [3]	☑ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen [5]	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☑ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

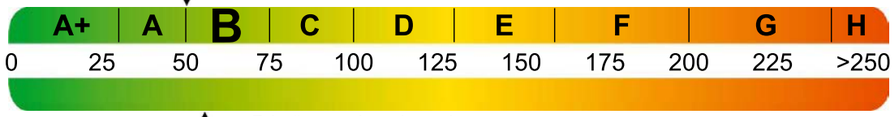


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** BB-2026-006726682 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 11,97 **kg CO_2 - Äquivalent /(m²·a)**

Endenergieverbrauch
50,4 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch
55,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 50,40 **kWh/(m²·a)**









Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

PHILIPP

IMMOBILIENKONTOR