

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Brandenburg an der Havel Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-472952

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Knut Strefling

Hauptstraße 40
14776 Brandenburg an der Havel
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1900	Etage	Keller
Grundstücksfläche	186,00 m ²	Gewerbefläche	33,45 m ²
Etagen	3	Gesamtfläche	384,05 m ²
Wohnfläche	348,90 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	54.981
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	42.492
Modernisierung Jahr	2016	Anzahl Einheiten	5
Zustand	modernisiert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes und sehr wertig ausgeführtes Haus. Das Gebäude wurde früher durch eine Bank genutzt und in den Jahren 2015/16 aufwendig umgebaut und für Wohnzwecke optimiert. Die Heizungsanlage wurde erneuert und eine Buderus G224L/64-7 installiert.

Alle Wohnungen wurden aufwändig saniert und verfügen mehrheitlich über eine sehr hochwertige Ausstattung z. B. mit Echtholzparkett und Bäder, die mit Dusche und Badewanne ausgestattet sind. Die Wohnungen verfügen über einen großen Balkon bzw. im EG Terrasse.

Ausstattung

Das Objekt präsentiert sich in einem sehr guten Zustand ohne Sanierungsstau. In den vergangenen Jahren wurden fortlaufend auf die Erhaltung des Objektes geachtet. Kleinere Reparaturen wurden umgehend durchgeführt. Bei Mieterauszug wurden die Wohnungen immer renoviert und an die neuen Mieter übergeben.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer – es fällt keine Maklercourtage an.

Lage

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus liegt in der Hauptstraße in Brandenburg an der Havel. Sie ist neben der Steinstraße ein der beiden wichtigsten Einkaufsstraßen der Innenstadt. Trotzdem ist das Wohnumfeld sehr ruhig und man ist in wenigen Schritten im Theaterpark oder am zentralen Neustadt Markt mit seiner Sankt Annen Galerie.

Die Wohngegend ist absolut zentral und sehr beliebt bei Familien und auch ältere Menschen fühlen sich in dem Quartier sehr wohl. Zudem fährt die Straßenbahn direkt vor der Haustür und die nächste Bushaltestelle ist nur 400. Meter entfernt.

Insgesamt ist die Mikrolage als sehr gute und nachgefragte Wohnlage einzuschätzen, deren Entwicklung auch in der Zukunft als überaus positiv einzuschätzen ist. Je nach Ausstattung liegt der potentielle Mietertrag je m² zwischen 11,00-12,00€. Insofern gibt es noch gute Entwicklungsmöglichkeiten bei dem Haus.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Küche

Exposé - Galerie



Schiebetür



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Bad mit Waschtisch



Treppenhaus

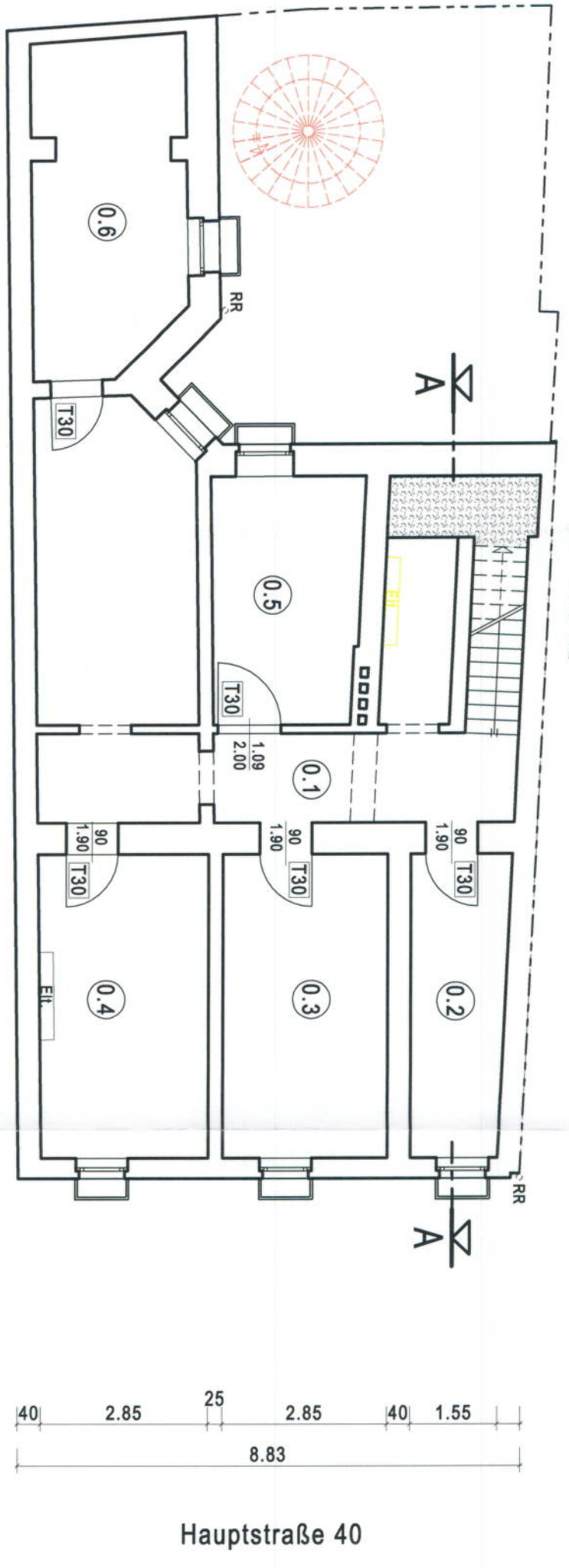
Exposé - Anhänge

1. Grundriss Keller
2. Grundriss EG
3. Grundriss 1. OG
4. Grundriss 2. OG
5. Grundriss DG



Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- notwendige Treppe, notwendiger Treppenraum und zugehöriger Ausgang ins Freie
- Rauchableitungsöffnung $\geq 0,50 \text{ m}^2$
- T30 / F30 - feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- T60 / F60 - hochfeuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- T90 / F90 - feuerbeständig, dicht- und selbstschließend
- dv - dichtschießend, vollwandig
- NA - Notausgangverschluss
- BRH - Brüstungshöhe
- RH - **Raumhöhe** Brandentwurf an der Havel
Die Oberbühnenmeisterin
Die Oberbühnenmeisterin
- RR - **Regenrohr** Brandentwurf an der Havel
Die Oberbühnenmeisterin
Die Oberbühnenmeisterin



GEHÖRT ZUM BESCHIED
 Stadt Brandenburg an der Havel
 - Einmündigkeit -
 AZ: 6 0 7 - 2016
 Datum: 10.11.16
 Unterschrift: *[Signature]*

BAUVORHABEN: 00607/16

Mehrfamilienhaus
 Hauptstraße 40
 14776 Brandenburg an der Havel

BAUHERR:
 Knut Streifling
 Mittelweg 2
 14776 Brandenburg an der Havel

PLANUNG: *[Signature]*

Planungsbüro Spangenberg
 Wilhelmsdorfer Straße 53
 14776 Brandenburg an der Havel

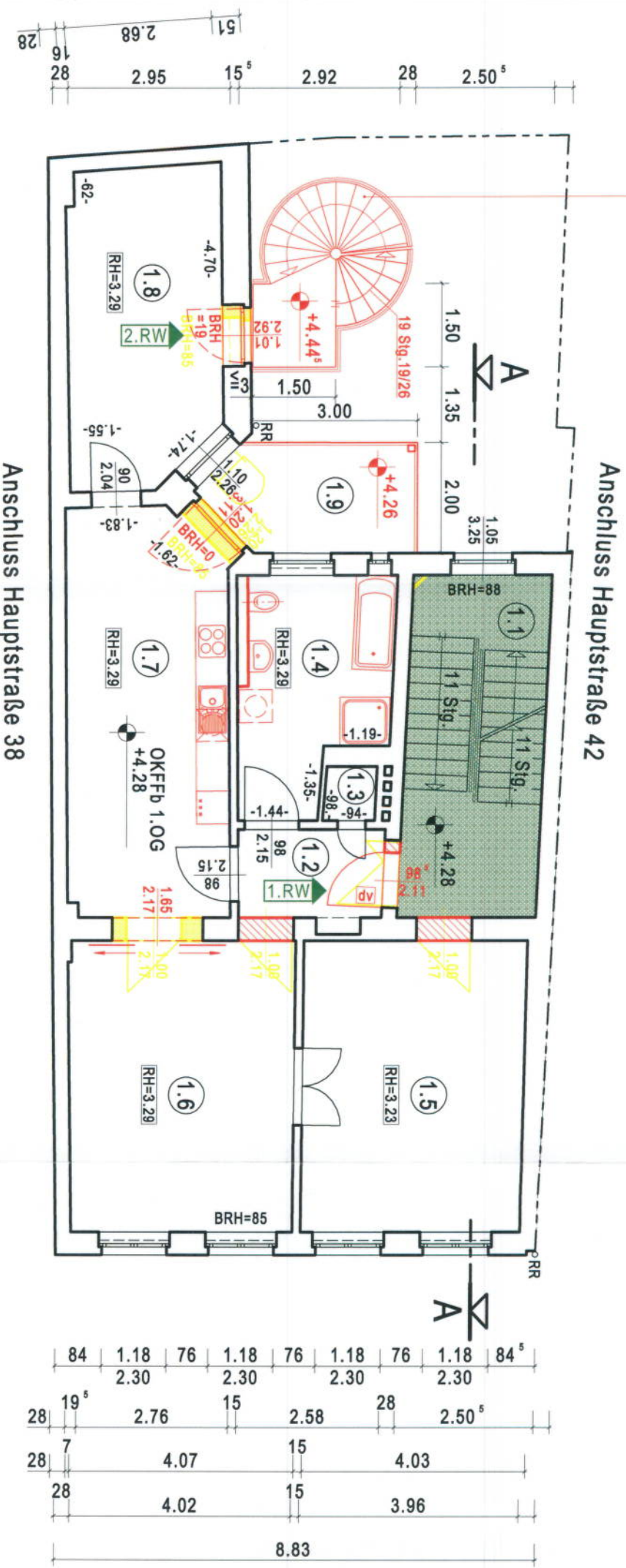
GENEHMIGUNGSPLANUNG M 1 : 100

Raumprogramm:

Raum-Nr.:	Bezeichnung	Fläche (m ²)
0.1	Flur	31,66
0.2	Kellerraum	8,52
0.3	Kellerraum	14,96
0.4	Kellerraum	15,40
0.5	Heizung	10,94
0.6	Kellerraum	14,81

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

- Spindeltreppe DIN 18065
- Metall (nicht brennbar)
- 22 Stufen je Wendel
- Durchmesser 2.60m
- nutzbare Treppenaufbreite >1.00m
- Auftrittsweite im Gehbereich ca. 26cm



29	5.77	29	19.79
40	6.17	42	12.58
40	3.09	37	98
40	7.10	16	1.57
		27	42.38
		42	4.87

Raumprogramm:

Raum-Nr.:	Bezeichnung	Fläche (m²)
1.1	Treppenraum	15.44
1.2	Flur	4.12
1.3	Abstellraum	0.91
1.4	Bad	10.78
1.5	Zimmer	20.97
1.6	Zimmer	21.39
1.7	Küche	21.16
1.8	Zimmer	15.58
1.9	Balkon	7.09

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- notwendige Treppe, notwendiger Treppenraum und zugehöriger Ausgang ins Freie
- Rauchableitungsoffnung $\geq 0.50 \text{ m}^2$
- feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- hochfeuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- feuerbeständig, dicht- und selbstschließend
- dichtschließend, vollwandig
- dichtschließend, vollwandig
- Notausgangverschluss
- Brüstungshöhe
- Raumhöhe
- Regentrohr

BAUVORHABEN:

AZ-Nr. 00607/16

GENEHEMIGUNGSPLANUNG
 Stadt Brandenburg an der Havel
 - Bauaufsicht -
 AZ: 607-2016
 Datum: 10.11.16
 Unterschrift: *[Signature]*

PLANUNG:

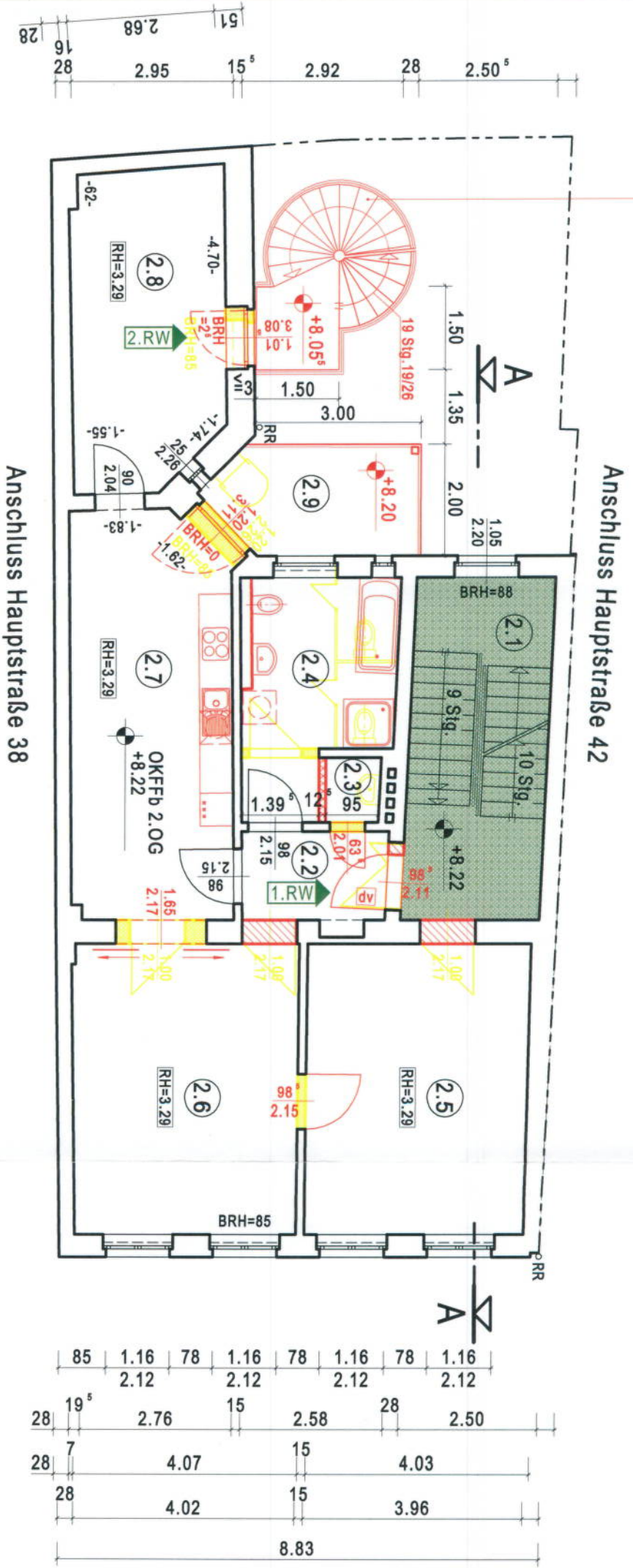
Planungsbüro Spangenberg
 Wilhelmsdorfer Straße 53
 14776 Brandenburg an der Havel

GENEHEMIGUNGSPLANUNG

M 1 : 100

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

- Spindeltreppe DIN 18065
- Metall (nicht brennbar)
- 22 Stufen je Wendel
- Durchmesser 2.60m
- nutzbare Treppenlaufbreite > 1.00m
- Auftrittsbreite im Gehbereich ca. 26cm



29	5.77	29	19.79
40	6.17	42	12.66
40	3.09	16	1.19
		16	1.57
		27	42.38
		42	5.25
		42	5.25
		42	4.87

Raum-Nr.:	Bezeichnung	Fläche (m²)
2.1	Treppenraum	15.44
2.2	Flur	4.12
2.3	Abstellraum	1.16
2.4	Bad	10.65
2.5	Zimmer	20.97
2.6	Zimmer	21.39
2.7	Küche	21.16
2.8	Zimmer	15.58
2.9	Balkon	7.09

Raumprogramm:

GEHRT ZUM BESCHIED
 Stadt Brandenburg an der Havel
 - Fachaufsicht -
 AZ: 6 0 7 - 2016
 Datum: 10.11.16
 Unterschrift: [Signature]

- Legende**
- Bestand
 - Abbruch
 - Neubau
 - notwendige Treppe, zugehöriger Treppenraum und zugehöriger Ausgang ins Freie
 - Rauchableitungsöffnung $\geq 0,50 \text{ m}^2$
 - feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
 - hochfeuerhemmend, dicht- und selbstschließend
 - T90 / F90 - feuerbeständig, dicht- und selbstschließend
 - dv - dichtschließend, vollwandig
 - NA - Notausgangverschluss
 - BRH - Brüstungshöhe
 - RH - Raumhöhe
 - RR - Regenrohr

BAUVORHABEN:

Mehrfamilienhaus
 Hauptstraße 40
 14776 Brandenburg an der Havel

BAUHERR:

Knut Streffling
 Mittelweg 2
 14776 Brandenburg an der Havel

PLANUNG:

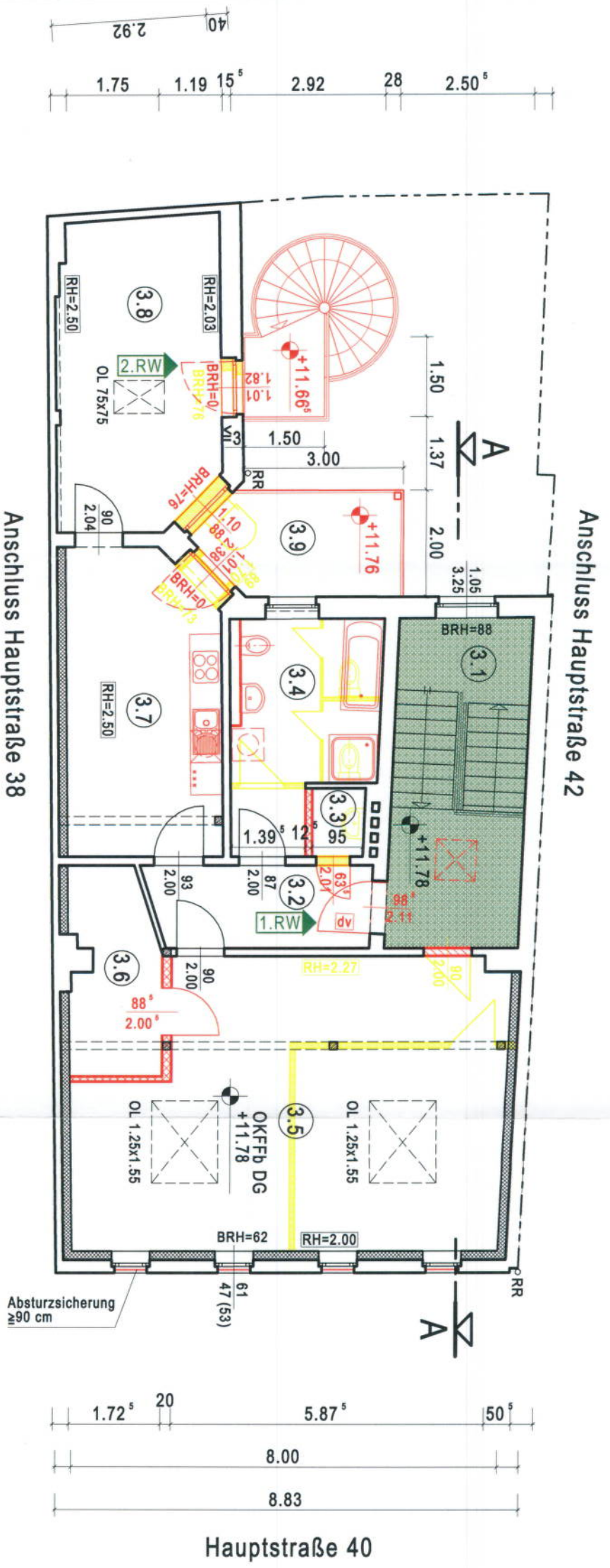
Planungsbüro Spangenberg
 Wilhelmsdorfer Straße 53
 14776 Brandenburg an der Havel

GENEHMIGUNGSPLANUNG M 1 : 100

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- notwendige Treppe, notwendiger Treppenraum und zugehöriger Ausgang ins Freie
- Rauchableitungsöffnung $\geq 0,50 \text{ m}^2$
- T30 / F30 - feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- T60 / F60 - hochfeuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- T90 / F90 - feuerbeständig, dicht- und selbstschließend
- dv - dichtschießend, vollwandig
- NA - Notausgangsverschluss
- BRH - Brüstungshöhe
- RH - Raumhöhe
- RR - Regenrohr



16	5.84	28	19.79
40	6.16	45	12.66
40	3.09	15	5.25
40	5.78	12	3.20
16	1.56	16	5.25
24	45	24	16
24	16	24	16

Raumprogramm:

Raum-Nr.:	Bezeichnung	Fläche (m ²)
3.1	Treppenraum	15.40
3.2	Flur	6.40
3.3	Abstellraum	1.22
3.4	Bad	10.61
3.5	Zimmer	40.67
3.6	Schrankraum	6.21
3.7	Küche	16.22
3.8	Zimmer	17.48
3.9	Balkon	7.09

GEHÖRT ZUM BESCHIED
 Stadt Brandenburg an der Havel
 - Bauaufsicht -
 AZ: 6 0 7 - 2016
 Datum: 10.11.16
 Unterschrift: *[Signature]*

BAUVORHABEN:

Mehrfamilienhaus
 Hauptstraße 40
 14776 Brandenburg an der Havel

BAUHERR:

Knut Streffing
 Mittelweg 2
 14776 Brandenburg an der Havel

PLANUNG:

Planungsbüro Spangenberg
 Wilhelmsdorfer Straße 53
 14776 Brandenburg an der Havel

GENEHMIGUNGSPLANUNG

M 1 : 100

GRUNDRISS DACHGESCHOSS