**Werder – Werder (Havel)**

# Einfamilienhaus zwischen Wald und Wasser

***Objektnummer: 24310022***

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2.023 m²**

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24310022 |
| Wohnfläche | ca. 120 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1932 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 450.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Einbauküche |

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 130.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 12.02.2035 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1997 |

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

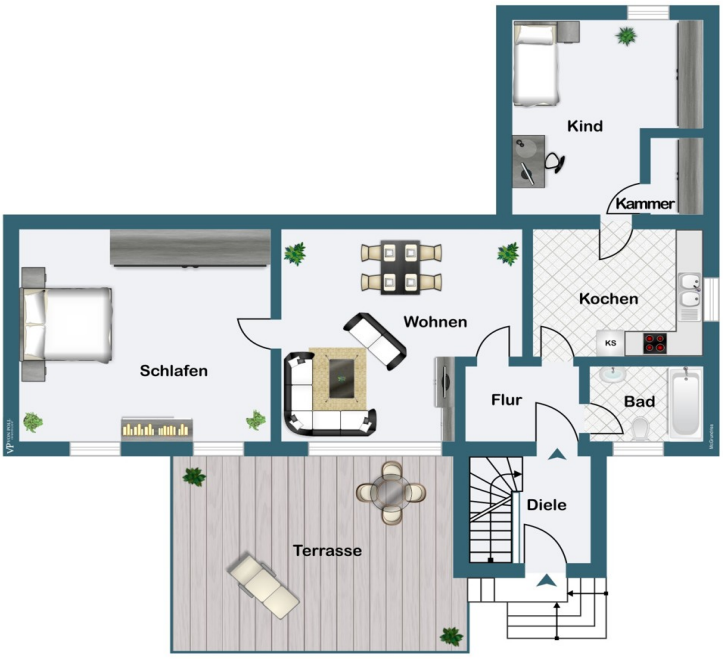
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Potenzial in ruhiger Lage**
Dieses modernisierte Einfamilienhaus wurde 1932 erbaut und überzeugt mit seiner großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2.023 m² sowie einer Wohnfläche von ca. 120 m². Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2001 modernisiert. Bereits im Jahr 2000 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Standard der Immobilie an moderne Anforderungen angepasst haben.

Das Haus bietet insgesamt vier Zimmer, die eine funktionale Raumaufteilung ermöglichen. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer, das Raum für gesellige Abende oder den persönlichen Rückzugsbereich bietet. Neben einem gemütlichen Schlafzimmer stehen weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Arbeitszimmer oder Hobbyraum eignen. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Ausstattung versehen und erfüllt zeitgemäße Ansprüche. Die Küche mit angrenzendem Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Zusätzlichen Komfort bietet die vorhandene Terrasse, die einen angenehmen Außenbereich für Entspannung oder ein geselliges Beisammensein bietet. Durch die weite Grundstücksfläche eröffnen sich viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien oder zur individuellen Nutzung, etwa für Gartenprojekte oder Erweiterungen.

Die Heizungsanlage des Hauses wird durch eine Gaszentralheizung betrieben, die für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als solide und funktional zu beschreiben, wodurch sie für verschiedene Zielgruppen geeignet ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist die im Rohbau befindliche Einliegerwohnung, die sich innerhalb des Hauses befindet. Diese zusätzliche Fläche kann je nach Bedarf ausgebaut und genutzt werden, sei es als separates Wohnquartier, Home-Office-Bereich oder als Hobbyraum. Interessenten mit handwerklichem Geschick haben hier die Möglichkeit, ihre individuellen Vorstellungen zu realisieren.

Die ruhige Umgebung sowie das weitläufige Grundstück bieten eine attraktive Grundlage für vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsoptionen. Dank der Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem modernen und gepflegten Zustand, während es gleichzeitig Raum für weitere Ideen und Anpassungen bietet.

Wenn Sie diese Immobilie näher kennenlernen möchten, steht Ihnen unser Team gerne für weiterführende Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Ausstattung und Details

Einbauküche
Teilkeller
Garage
Sauna
Werkstatt
massives Gartenhaus
Wintergarten

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Alles zum Standort

Ein Spaziergang in Werder, in welche Richtung Sie auch gehen, führt Sie immer ans Wasser. Die Ortsbezeichnung Werder bedeutet "vom Wasser umflossenes Land", was insbesondere für die Altstadtinsel mitten in der Havel zutrifft. Schöne Ausblicke bieten sich von den eiszeitlich geformten Hügeln im Stadtgebiet auf das Umland mit Seen und Wäldern, das auch durch sein sonnen reiches mildes Klima verwöhnt. Obst- und Weinbau, die vielen Gewässer und die sehr reizvolle und abwechslungsreiche Umgebung machen die Stadt zu einem touristischen Anziehungspunkt. Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder überregional durch das jährliche Baumblütenfest im Mai bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt. Werder (Havel) zählt mit seinen umliegenden Ortsteilen ca. 27.000 Einwohner. Die Stadt ist mit einer Vielzahl von Einzelhändlern und großen Einkaufszentren infrastrukturell gut aufgestellt. Neben Schulen und Gymnasien bietet die Stadt viele Freizeitmöglichkeiten für jedermann. Auch die wichtigsten ärztliche Fachrichtungen sind in Werder vorhanden.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Strasse direkt in Werder/havel
Die Badeanstalt erreicht man in wenigen Gehminuten.
Einkaufsmöglichkeiten und auch eine ärztliche Versorgung erhält man im Ortszentrum von Werder/havel
Ein Linienbus fährt zum Bahnhof Werder/Havel und auch direkt nach Potsdam

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 130.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam
Tel.: +49 331 - 88 71 811 0
E-Mail: potsdam@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com