

Werder – Werder (Havel)

# Einfamilienhaus zwischen Wald und Wasser

Número da propriedade: 24310022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 2.023 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Numa vista geral

Número da propriedade	24310022	Preço de compra	450.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2001
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Sauna, Cozinha embutida
Ano de construção	1932		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	130.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.02.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997



Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel





Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel





Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel





Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel





Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

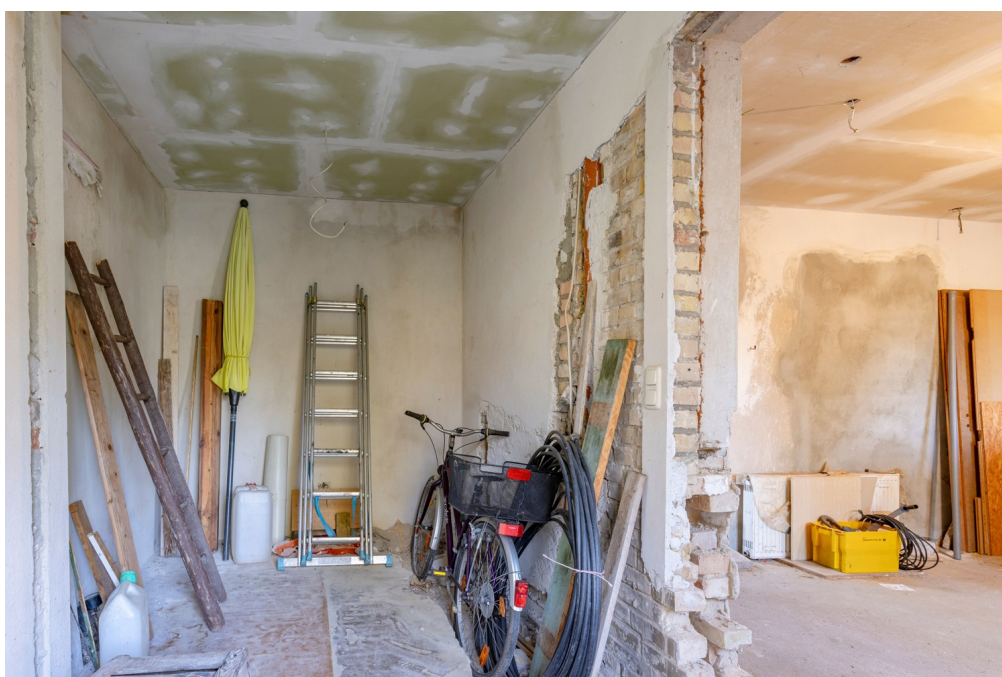
## O imóvel





Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel





Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel





Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel





Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

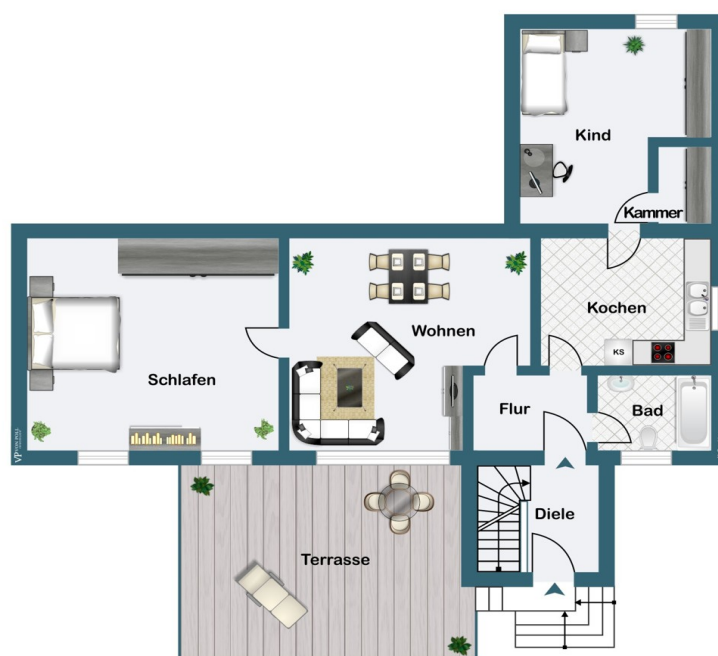
## O imóvel





Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> sowie einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. 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.



Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Detalhes do equipamento

Einbauküche

Teilkeller

Garage

Sauna

Werkstatt

massives Gartenhaus

Wintergarten

**Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

## Tudo sobre a localização

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 Baumbblütenfest 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



Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 130.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam  
E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)