

Werder (Havel) – Phöben

# Niedrigenergiehaus in Phöben nahe Wasser und mit Ausbaupotential

????????? ??????????: 25310006



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

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 84,06 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 587 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

?? ??? ??????

|                      |                          |                 |                                                                                       |
|----------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 25310006                 | ????? ??????    | 550.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 84,06 m <sup>2</sup> | ?????           | ???????????                                                                           |
| ????? ??????         | ???????????????          | ??????????????? | ???????????????                                                                       |
| ????????             | 3                        | ???????????     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????          | 2                        | ????????        | ???????                                                                               |
| ???????????          | 1                        | ??????????????? | ????????                                                                              |
| ????? ?????????????? | 2015                     | ????????        | ????????, ??????                                                                      |

??????? ???????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

????????????? ???????????

|                                                   |                             |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ELECTRICITY                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 34.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 11.04.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | A             |
| ????? ???????????                                 | ?????????????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2012          |

???????? ?????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

?? ?????????



???????? ?????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

?? ?????????



???????? ?????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

?? ?????????



???????? ??: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

?? ???????



???????? ??????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

?? ?????????



???????? ?????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

?? ?????????



??????? ???????? : 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

?? ????????



??????? ???????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

?? ????????



???????? ?????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein attraktives Einfamilienhaus, das 2015 erbaut wurde und sich in einem gepflegten Zustand befindet. Diese einladende Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 84,13 m<sup>2</sup> und liegt auf einem schönen Grundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 587 m<sup>2</sup>. Die moderne Bauweise kombiniert mit den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Paare oder kleine Familien. Das Einfamilienhaus umfasst insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, die durch intelligente Raumaufteilung überzeugen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist dank teilweise bodentiefer Fenster lichtdurchflutet und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet genügend Platz für kulinarische Genüsse. Der direkte Zugang von der Küche zur großen Terrasse lädt zum Essen im Freien und zu geselligen Abenden ein. Ein Highlight der Immobilie ist die große Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt, während der unverbaubare Blick über die Umgebung für angenehme Stunden im Freien sorgt. Der gepflegte Garten bietet zudem vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, um individuelle Wünsche und Vorstellungen zu verwirklichen. Das moderne Badezimmer ist mit zeitgemäßen Armaturen ausgestattet und bietet Komfort sowie Funktionalität. Zusätzlich verfügt das Einfamilienhaus über einen nützlichen Abstellraum, der weiteren Stauraum bietet. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und ermöglicht eine Erweiterung nach Ihren persönlichen Vorstellungen, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Die Immobilie ist mit einer energieeffizienten Heiztechnik ausgestattet, die sich aus einer Kombination von Fußbodenheizung, Wärmepumpe und Solarheizung zusammensetzt. Diese verfügt ebenfalls über eine integrierte Kühlung für heiße Tage. Diese umweltschonende – 2015 installierte – Heizungsart trägt zur Kosteneffizienz bei und unterstreicht die Nachhaltigkeit des Hauses. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die eine hohe Lebensqualität bietet. Die Lage kombiniert die Annehmlichkeiten der Nähe zur Natur mit der Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs und anderen Einrichtungen. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden, was die Lage für Familien sehr attraktiv macht. Dieses Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für Käufer, die auf der Suche nach einem modernen und zugleich gemütlichen Zuhause sind. Die Bauweise, die hochwertige Ausstattung und die Lage machen diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Wahl. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

???????????????? ???? ?????????

- hohe Energieeffizienz
- große Terrasse
- unverbaubarer Blick
- Abstellraum
- ausbaufähiges, großes Dachgeschoss
- Einbauküche
- Vorinstallation für Kamin vorhanden
- mindestens ein Fenster mit integriertem Insektenschutz in jedem Zimmer
- Bad und Küche mit automatischer Entlüftung
- Brunnen
- automatische Beregnungsanlage Garten

??????? ?????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

??? ??? ??? ???????????

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. 23.000 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. Der Ortsteil Phöben überzeugt durch kurze Wege zum nächsten Autobahnanschluss (A10) sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die in 5-10 Minuten zu erreichen sind. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Werder (Havel). Hier kann eine direkte Busverbindung von Phöben zum Bahnhof Werder genutzt werden. Von dort aus gelangen Sie in kurzer Zeit nach Potsdam und in die Bundeshauptstadt Berlin. Ein hoher Freizeitwert wird durch zwei Pferdehöfe und durch einen Golfplatz in Phöben geboten. Die unmittelbar an Phöben gelegene Havel bietet Wassersportlern alle Möglichkeiten und der nahe am Verkaufsobjekt angrenzende Wald lädt zu ausgiebigen Wanderungen ein.

??????? ???????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 34.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

???????? ??????????: 25310006 - 14542 Werder (Havel) – Phöben

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 ?????????  
E-Mail: potsdam@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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