

Werder/Havel – Werder (Havel)

# Einfamilienhaus im Zentrum von Werder/Havel

VP azonosító: 25310009



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

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 874 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Áttekintés

VP azonosító	25310009
Hasznos lakótér	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálósobák	1
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1990
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	525.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Köngyű földgáz	Végső energiafogyasztás	270.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

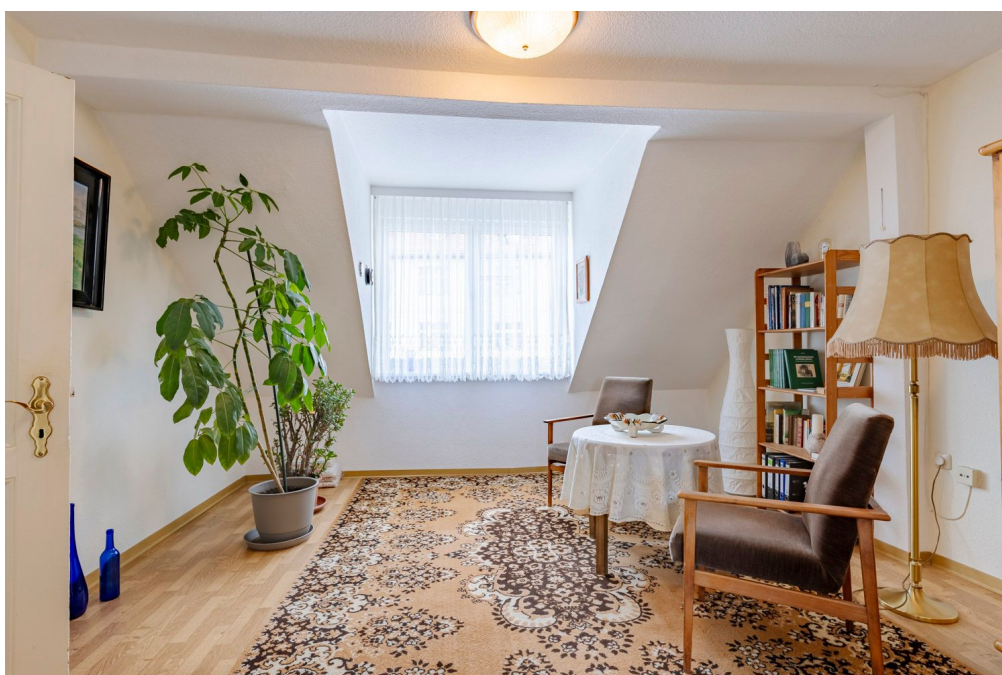
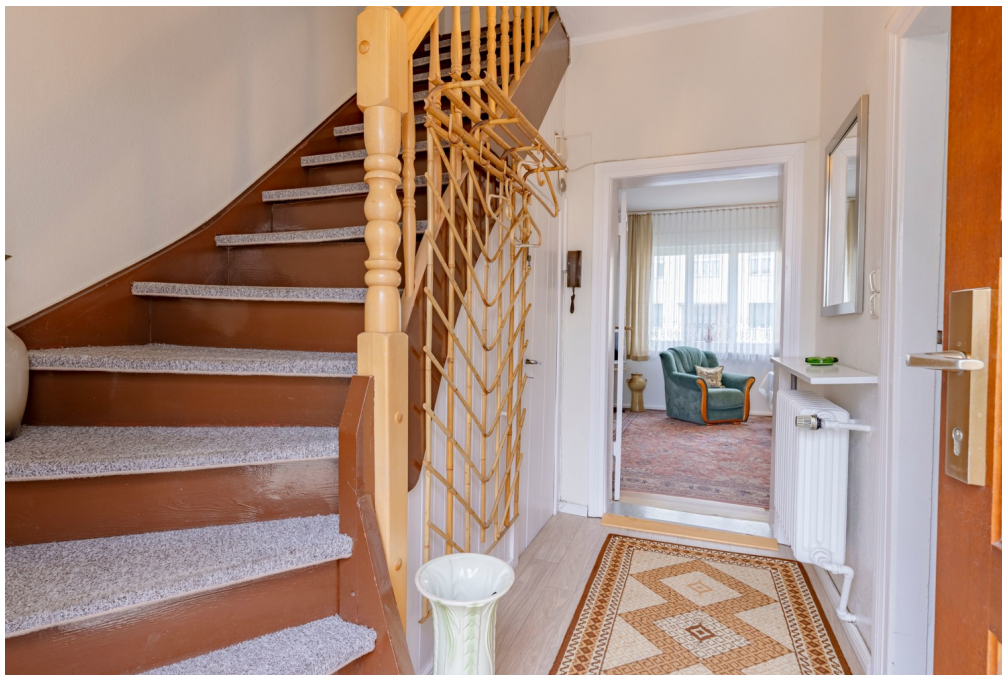
## Az ingatlan





VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)**

## Az also benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1877 erbaut wurde und seit Ende der 80er Jahre immer wieder saniert wurde. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 874 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von etwa ca. 120 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie genügend Raum für Paare oder kleine Familien. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert, wobei alle Fenster erneuert wurden, was zur Energieeffizienz und Wohnqualität beiträgt. Das Objekt verfügt über insgesamt fünf Zimmer die über beide Etagen verteilt sind. Die beiden Badezimmer sind funktional gestaltet und ermöglichen durch ihre räumliche Trennung eine komfortable Nutzung im Alltag. Der Wohnbereich zeichnet sich durch seinen offenen Grundriss und die natürliche Lichtdurchflutung aus, die durch die neuen Fenster unterstützt wird. Der Übergang zwischen Wohn-, Ess- und Kochbereich gestaltet sich fließend und schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche ist mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet und bietet Raum für kreative Kochideen. Der Außenbereich besticht durch seine großzügige Gartenfläche, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob als Spielwiese für Kinder, Ort für Outdoor-Aktivitäten oder als heimischer Garten – das Grundstück lässt wenige Wünsche offen. In technischer Hinsicht ist das Haus mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für angenehm warme Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt. Ein weiteres Plus ist die normale Ausstattungsqualität, die eine solide Grundlage bietet und individuellen Anpassungen Raum lässt. Besonders zu erwähnen ist das Nebengelaß das viele Möglichkeiten der unterschiedlichsten Nutzung zulässt. Zwei große Garagen sind ebenfalls vorhanden. Durch seine Lage in einem Wohngebiet bietet das Haus eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur, gleichzeitig ist es ein guter Ausgangspunkt für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten in der Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung vorhanden, was den Standort sowohl für berufstätige Paare als auch für junge Familien attraktiv macht. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst einen Eindruck von dieser Immobilie und ihren Vorzügen zu verschaffen. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen. Bitte zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Termin zu vereinbaren.

VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Részletes felszereltség

- Teilkeller
- 2 große Garagen
- Werkstatt
- Nebengelaß



**VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)**

## Minden a helyszínr?!

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. Ein Linienbus fährt vom Bahnhof Werder/Havel direkt nach Potsdam

VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 270.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

VP azonosító: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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