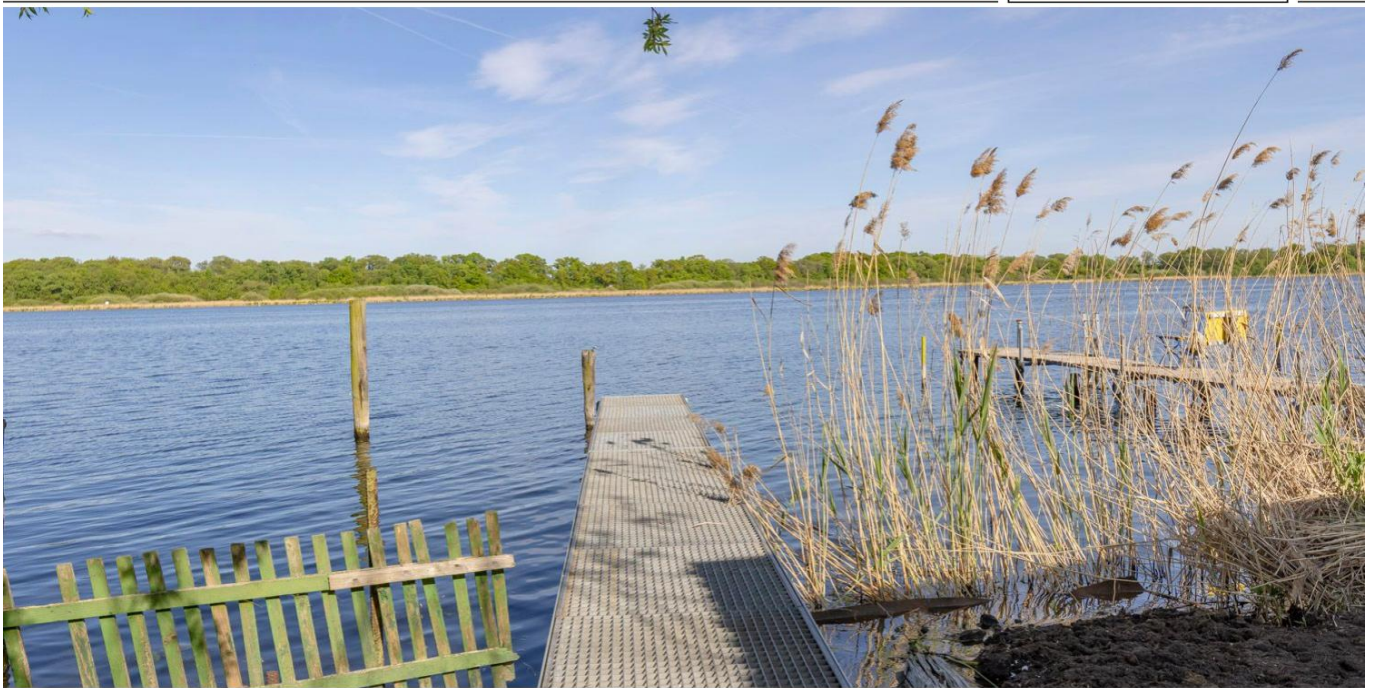


Werder (Havel)

# Einfamilienhaus mit direktem Zugang zur Havel über den eigenen Bootssteg

Objektnummer: 25310007



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

**KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 922 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25310007               |
| Wohnfläche   | ca. 110 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 1                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1903                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.495.000 EUR                                                                      |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                  |

**Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

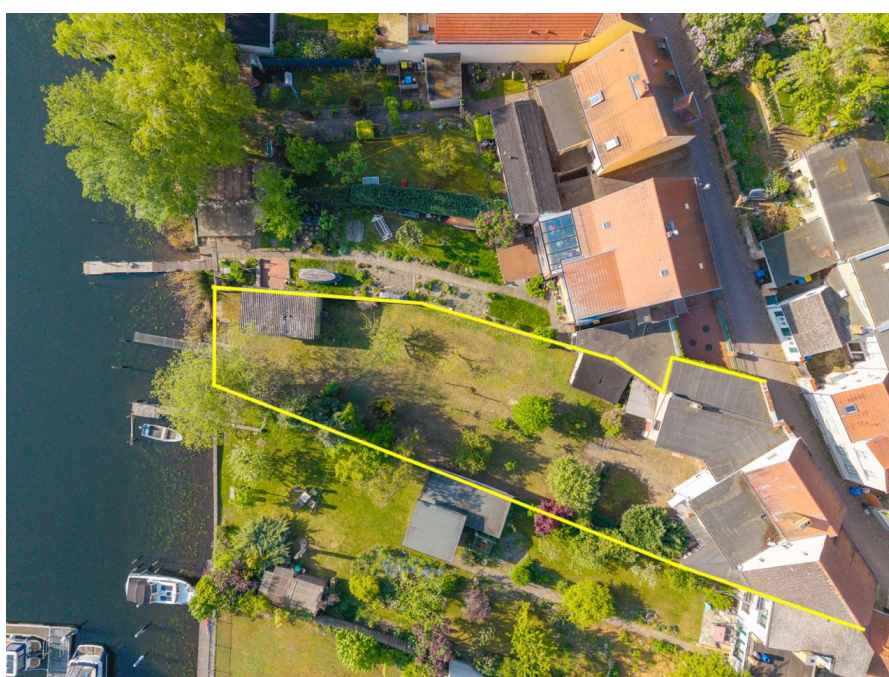
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 478.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |



Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

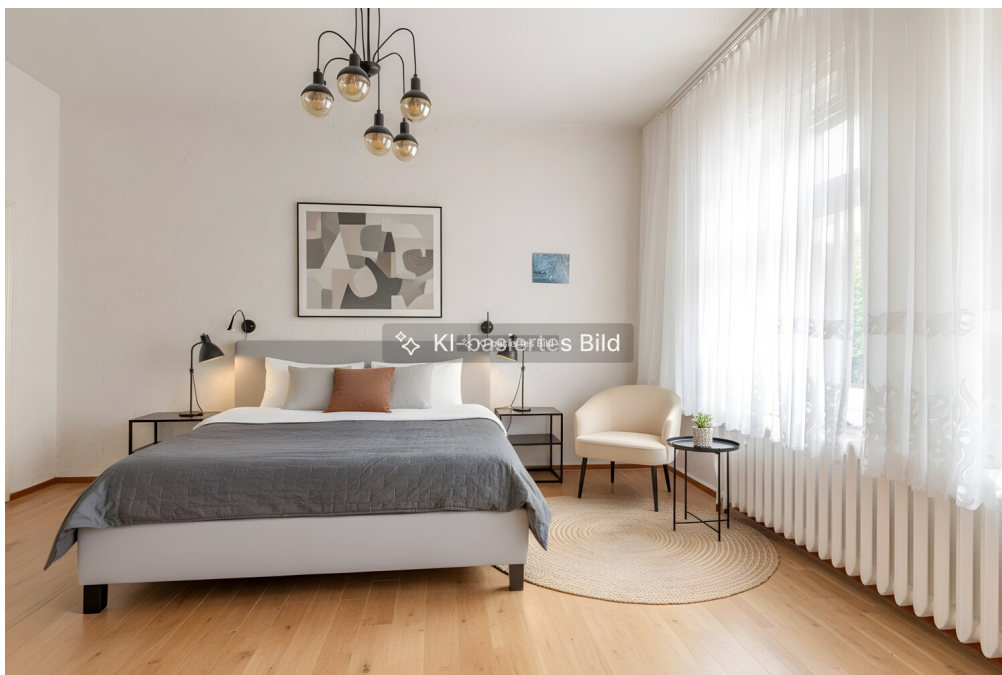
## Die Immobilie





Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

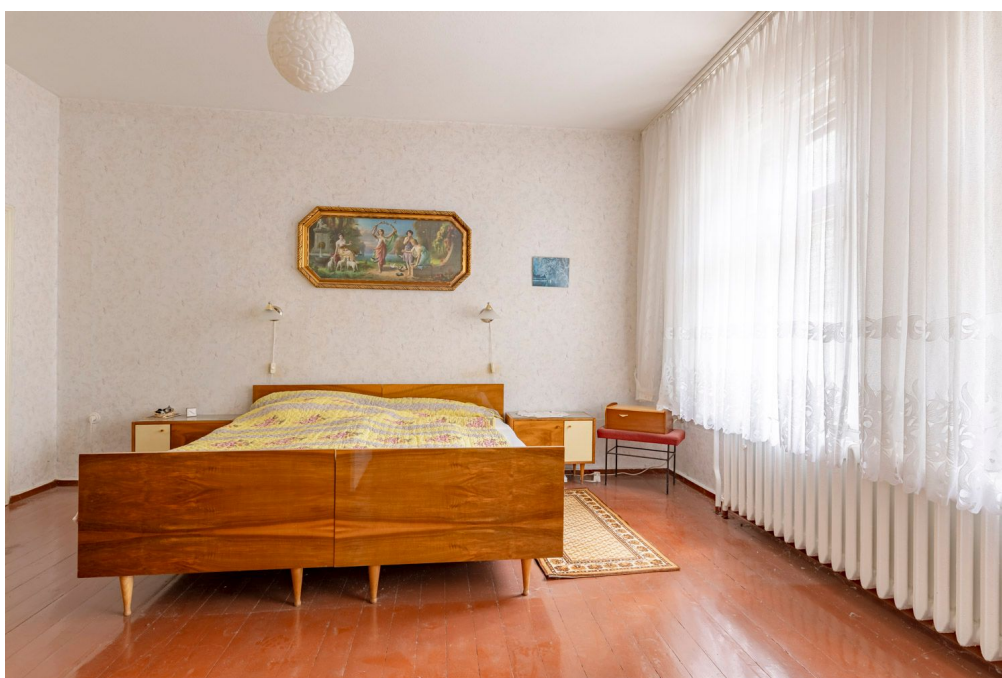
## Die Immobilie





Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

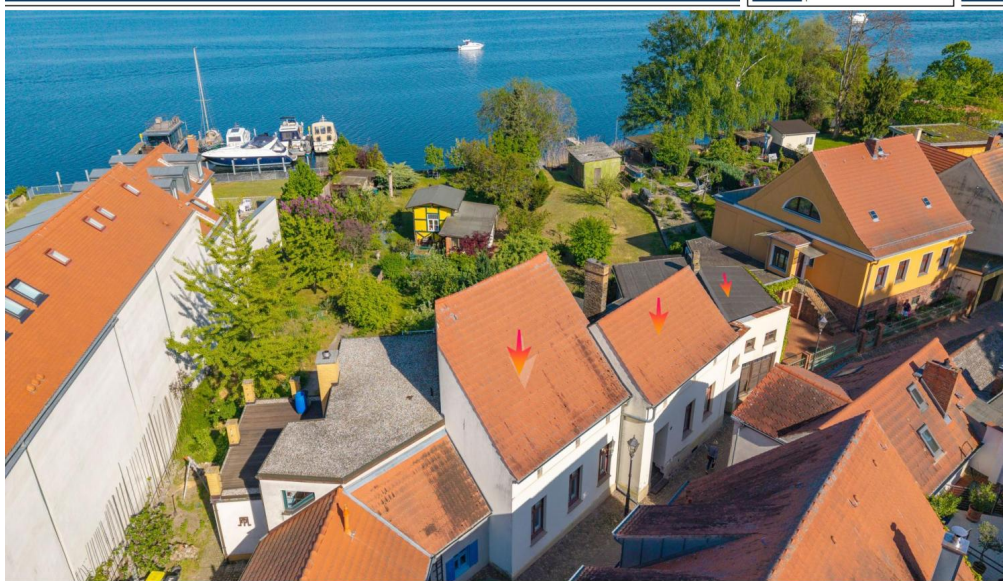
## Die Immobilie





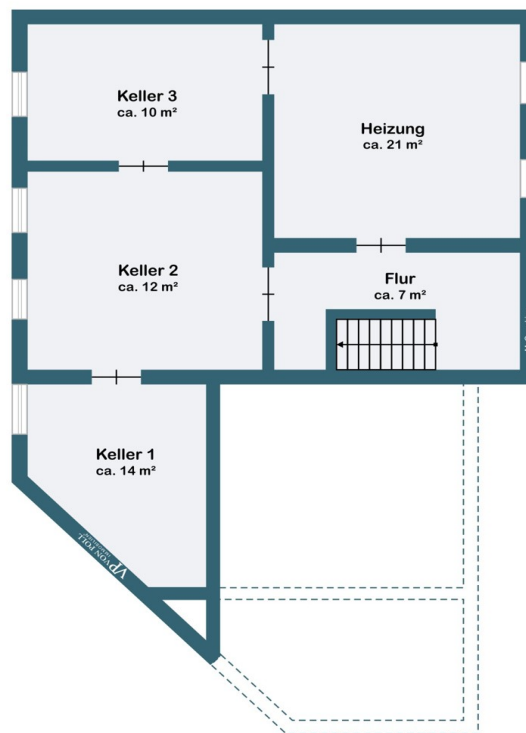
Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie

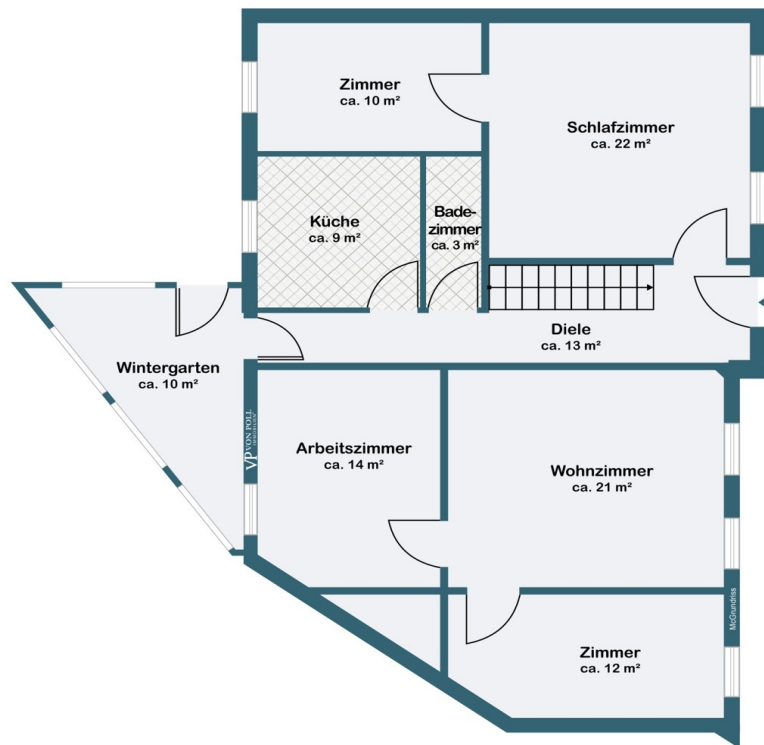


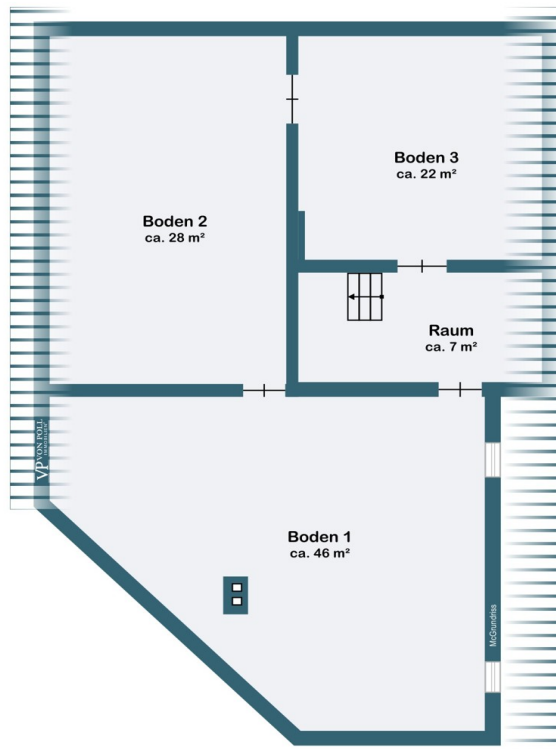
Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## 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: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## Ein erster Eindruck

**Kein Weg zwischen Grundstück und Bootssteg**

Zum Verkauf steht ein interessantes Einfamilienhaus in sanierungsbedürftigem Zustand, das auf neue Eigentümer wartet und der es nach seinen Vorstellungen gestalten kann. Die Immobilie, erbaut im Jahr 1903, bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 922 m<sup>2</sup>. Das Haus ist vollständig fertiggestellt und befindet sich in einem Zustand, der umfassende Renovierungsarbeiten erfordert, was kreativen Köpfen und handwerklich Begabten die Chance bietet, ihr eigenes Traumprojekt zu realisieren.

Das Gebäude besticht durch seine klassische Architektur der Vorkriegszeit und verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Dazu gehören ein Schlafzimmer und ein Badezimmer, was eine ideale Größe für kleinere Familien oder Paare bietet. Die Raumaufteilung lässt verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zu, wobei der schöne Dielenboden ein Highlight der bestehenden Ausstattung ist und mit seinem Charme den traditionellen Stil des Hauses unterstreicht.

Die installierte Zentralheizung sorgt auch in kälteren Monaten für eine angenehme Grundwärme. Die Ausstattungsqualität ist einfach gehalten und spiegelt die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung wider. Eine vorhandene Einbauküche ermöglicht erste Nutzungsmöglichkeiten, bedarf jedoch einer Modernisierung, um heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Besonders erwähnenswert sind die zusätzlichen Gebäude auf dem Grundstück: Eine ausbaufähige Remise bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder eine attraktive Nutzflächenoption. Dazu kommt ein praktischer Geräteschuppen, der genügend Platz für Gartenutensilien und mehr bereitstellt. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und bietet sicheren Stellplatz für Fahrzeuge.

Ein weiteres besonderes Merkmal der Immobilie ist der eigene Bootssteg, der reines Freizeitvergnügen direkt am Wasser verspricht. Somit bietet dieses Haus nicht nur Potential für ein gemütliches Heim, sondern auch für Naturliebhaber und Wasserenthusiasten einen besonderen Anreiz.

Der vorhandene Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum, kann aber ebenso als Kellerwerkstatt oder Hobbyraum ausgebaut werden, je nach den individuellen Bedürfnissen der künftigen Besitzer.

Diese Immobilie bietet mit ihrer großzügigen Grundstücksfläche und den verschiedenen

Ausbauoptionen eine hervorragende Basis, um Wohnträume zu verwirklichen. Für potenzielle Käufer, die nicht davor zurückschrecken, Zeit und Einsatz in eine umfassende Modernisierung zu investieren, ist dies eine Gelegenheit, ein Haus nach ihren eigenen Ansprüchen und Stilvorstellungen zu schaffen.

Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Potenzialen dieser Immobilie selbst ein Bild zu machen. Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung nur nach vorheriger Terminabsprache möglich ist.



**Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## **Ausstattung und Details**

- schöner Dielenboden
- Einbauküche
- Garage
- ausbaufähige Remise
- Geräteschuppen
- Bootssteg
- Teilkeller

**Objektnummer: 25310007 - 14542 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 Baublütenfest 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.

Das Einfamilienhaus befindet sich auf der schönen Insel in Werder/Havel. Zum Zentrum sind es aber maximal 10 Minuten mit dem Fahrrad oder 5 Minuten mit dem Auto. Im Zentrum befindet sich ein Ärztehaus, Apotheken und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistersauszugs, 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: 25310007 - 14542 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](mailto:potsdam@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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