

Werder - Werder (Havel)

# Inselhaus mit Garage und viel Nebengelass

Objektnummer: 26310001



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 854 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

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

Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26310001	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138,74 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1949	Nutzfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	168.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



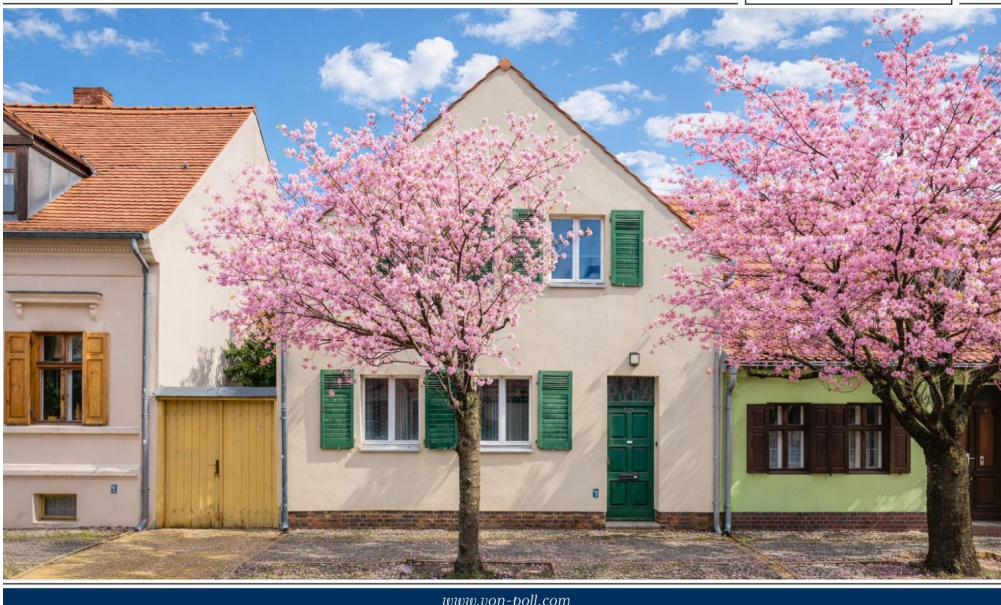
Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> befindet sich mitten auf der beliebten Insel Werder. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 854 m<sup>2</sup>, eigener Zufahrt, Garage und weiterem Nebenglass bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit zur individuellen Gestaltung. Das Haus wurde im Jahr 1949 neu aufgebaut, verfügt über einen Teilkeller und bietet mit insgesamt fünf Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder auch als Rückzugsort oder Ferienimmobilie.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten, aber technisch überholten Zustand. Diese Eigenschaften eröffnen Ihnen die Möglichkeit, individuelle Modernisierungswünsche und Gestaltungsideen zu verwirklichen und das Wohnhaus nach persönlichen Ansprüchen anzupassen. In den Zimmern sind noch die alten Dielenböden vorhanden. Fenster, Dach und Fassade wurden Anfang bis Ende der 90er Jahre erneuert und im Jahr 1992 eine Gas-Zentralheizung eingebaut.

Das Erdgeschoss verteilt sich auf Diele, 2 Zimmer, Küche und einen Flur. Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, ein Bad und eine kleine Kammer.

Das Haus bietet einen kleinen Innenhof mit einer überdachten Terrasse und einer separaten Waschküche.

Von hier aus hat man Zugang zum großen Nebenglass und der Garage. Diese bieten zusätzlichen Stauraum oder Platz für Werkstätten, Hobbys und weitere Nutzungsmöglichkeiten. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die rückwärtige Seite des Grundstücks.

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Immobilie auf der Insel Werder. Sie profitieren von der Nähe zum Wasser und dem besonderen Flair der Insel.

Über den Regionalbahnhof und einen Autobahnanschluss ist Werder (Havel) sehr gut an die Bundeshauptstadt Berlin, das Umland und die Landeshauptstadt Potsdam angebunden.

**Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## **Ausstattung und Details**

- Dielenböden
- Tageslichtbad
- überdachte Terrasse
- Waschküche
- Innenhof
- Garage
- Nebengebäude

**Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Alles zum Standort

Werder an der Havel ist eine Stadt mit rund 25.000 Einwohnern im brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder weit über die Grenzen für sein Baublütenfest bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt.

Die Stadt liegt rund 10 km bzw. 40 km südwestlich der Stadtzentren von Potsdam und Berlin im Nordosten.

Werder ist von den Havelseen Schwielowsee, Glindower See, Großer Plessower See und Großer Zernsee umgeben.

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.

Das Obstbaumuseum auf der Insel informiert über die Geschichte des Obstanbaus in Werder und ist einen Besuch wert. Zahlreiche Schlösser und Museen im Umland sind lohnende Ziele. Auch der Freizeitgestaltung sind keine Grenzen gesetzt. Wasser wohin man schaut, zum Paddeln, Segeln, SUPen, Surfen, Kanufahren oder Schwimmen. Verschiedene Sportvereine halten ein vielfältiges Angebot bereit, Golfplätze sind in direkter Umgebung und auch zum Radfahren und Wandern laden genügend Wege und Routen ein.

Die Stadt bietet eine Vielzahl an Einzelhändlern, Boutiquen die zum Stöbern einladen, Fachmärkte, Einkaufszentren, Ärzte und Apotheken uvm.

Die Stadt Werder (Havel) ist Träger von 5 Schulen und bietet somit ein vielfältiges Bildungsangebot an. Weiterhin wird das Bildungsangebot um ein Oberstufenzentrum und um eine Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt abgerundet. An 2 Grundschulen wird in Form einer verlässlichen Halbtagsgrundschule eine Betreuung vor und nach der Schule angeboten, hier können die Schüler die vielfältigen Angebote der Kooperationspartner nutzen.

Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit Buslinien nach Potsdam und in die Region vom Bahnhof Werder mit Regionalbahnen nach Potsdam (7 min.), nach Brandenburg (30 min.) und mit dem Regionalexpress nach Berlin Zoo in 25 Minuten komfortabel ausgestattet. Auch die Anbindung an die BAB 10 mit 3 Autobahnabfahrten garantiert an eine gute Anbindung.

**Objektnummer: 26310001 - 14542 Werder - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26310001 - 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](mailto:potsdam@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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