

Werder - Werder (Havel)

# Wohnen und Gewerbe unter einem Dach

Objektnummer: 24310013



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

**KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 229 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24310013 - 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: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24310013               |
| Wohnfläche   | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 6                      |
| Schlafzimmer | 1                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1886                   |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 635.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2004                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 280 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

**Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 156.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Eigenheim: Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1886 bietet eine faszinierende Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßer Modernisierung. Die Immobilie wurde im Jahr 2004 umfassend kernsaniert und überzeugt durch eine regelmäßige Pflege sowie eine solide Ausstattungsqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 229 m<sup>2</sup> erhalten Sie eine Immobilie, die sowohl Freiraum als auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Haus befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand und eignet sich besonders für Menschen, die Wert auf Substanz und Entwicklungspotenzial legen. „Platz für kreative Köpfe“ – so präsentiert sich diese Immobilie, denn sie bietet viel Platz, um eigene Wohnideen zu verwirklichen und individuelle Vorstellungen umzusetzen.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus über sechs Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer. Die Raumaufteilung lässt flexible Wohnkonzepte zu: Arbeiten, Wohnen und Entspannen können bequem miteinander kombiniert werden. Zwei vollständig ausgestattete Bäder bieten Komfort und Flexibilität – sei es für Familien, Paare oder Menschen, die ein Arbeitszimmer oder Gästezimmer benötigen.

Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme zu jeder Jahreszeit. Die Einbauküche ist im Objekt bereits enthalten und bietet funktionale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen oder gesellige Abende. Ein weiteres Highlight der Ausstattung ist die kleine Terrasse, die dazu einlädt, frische Luft zu genießen oder den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses wird durch die umfangreiche Modernisierung unterstrichen. Die Kernsanierung aus dem Jahr 2004 umfasste dabei zentrale Bereiche des Hauses und sorgt heute für eine zuverlässige Bausubstanz sowie einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine zuverlässige Basis für zukünftige Anpassungen. Damit ist die Immobilie nicht nur modernisiert, sondern auch ausbaufähig. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, das Haus weiterzuentwickeln und individuell zu gestalten – ganz nach Ihren eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen.

Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten oder öffentlichen Verkehrsmitteln kann die Wohnqualität erhöhen und den Alltag erleichtern. Die genaue Lagebeschreibung und Informationen zur Infrastruktur werden im persönlichen Gespräch gerne ergänzt.

**Entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses und lassen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begeistern. Egal, ob Sie mit der Familie, zu zweit oder als kreativer Kopf ein neues Zuhause suchen: Dieses Haus bietet Raum für eigene Ideen und eine zukunftsfähige Wohnperspektive.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- zwei Bäder
- kleine Terrasse
- gepflegte Zimmer
- weiterer Wohnraum kann geschaffen werden
- Gewerberäume ( werden genutzt.)
- zusätzliche ausbaufähige Gewerberäume ( ehemalige Fleischerei )

**Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - 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. 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 kleine Wohn und Geschäftshaus gehört schon zur schönen Insel von Werder/Havel. Verschiedene Einzelhandelsläden und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung. Die Havel an der Uferstrasse sieht man wenn man aus der Tür tritt. Aber auch ein Ärztehaus und der öffentliche Nahverkehr kann man bequem zu Fuß erreichen.

**Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 24310013 - 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)**