

Wenzlow

# Platz & Potenzial - Großes Wohnhaus mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nebengebäuden und Scheune

Objektnummer: 26165022



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.759 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow**

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

Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Auf einen Blick

Objektnummer	26165022	Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	1998
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1955	Nutzfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	250.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1955 überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem weitläufigen Grundstück. Im Jahr 1998 wurde die Immobilie umfassend saniert, durch einen Anbau erweitert und das Dachgeschoss ausgebaut. Heute stehen rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 8 Zimmern sowie ca. 84 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Wohnetagen und zwei Zwischenebenen und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem ein großzügiges Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer mit angrenzendem Wintergarten, ein Badezimmer sowie ein Wirtschaftsraum. Das Obergeschoss umfasst die funktionale Einbauküche, ein Esszimmer, zwei Wohnbereiche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie den großen, überdachten Balkon. Charakteristische Zwischenebenen verleihen dem Haus eine individuelle Raumwirkung.

Im Rahmen einer umfangreichen Modernisierung im Jahr 1998 wurden der Anbau errichtet, die Fassade inklusive Dämmung erneuert, das Dach neu eingedeckt und gedämmt, die Fenster ausgetauscht sowie eine Holzheizung installiert. Die erneuerten Holzfenster verfügen über Thermo- und Schallschutzverglasung und sind mit Rollläden ausgestattet. Im Jahr 2021 wurde zusätzlich eine Ölheizung eingebaut. Beide Heizsysteme sind voll funktionsfähig. Ein Glasfaseranschluss sorgt für zeitgemäße Internetversorgung.

Das vollständig eingefriedete Grundstück umfasst ca. 2.759 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für Freizeit, Gartenliebhaber oder Tierhaltung. Der gepflegte Vorgarten und der geschlossene Innenhof schaffen eine angenehme Atmosphäre und ein hohes Maß an Privatsphäre. Der Innenhof wird umschlossen vom Wohnhaus mit Nebengebäude, einer Scheune mit zwei Garagen, mehreren Abstellräumen und Ausbaupotenzial sowie einem weiteren Nebengebäude mit zwei Garagen und einem großen Trockenraum im Obergeschoss. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine großzügige Gartenflächen mit Hühnerstall und großer Freifläche. Ein Brunnen unterstützt die Gartenbewirtschaftung.

Diese Immobilie bietet Raum für individuelle Wohnkonzepte und überzeugt durch eine solide Substanz, umfangreiche Modernisierungen und großzügige Nebenflächen. Eine interessante Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit Platzbedarf für Hobby, Werkstatt oder Lagerung.

**Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow**

## **Ausstattung und Details**

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1955
- umfangreiche Sanierung, Anbau & Dachgeschossausbau 1998
- ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 84 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 8 Zimmer
- praktischer Windfang
- großes Wohnzimmer
- Zwischenebenen
- Arbeitszimmer mit Wintergarten
- funktionale Einbauküche
- großer überdachter Balkon
- dekorative Kachelöfen
- Hofenster mit Doppelverglasung (Thermo- und Schallschutzverglasung)
- Rollläden
- Holzheizung 1998
- Ölheizung 2021
- Brunnen
- ca. 2.759 m<sup>2</sup> Grundstück
- Scheune mit 2 Garagen & Abstellräumen
- Nebengebäude mit 2 Garagen, Werkstatt und Trockenraum im Obergeschoss
- geschlossener Innenhof
- gepflegter Vorgarten
- großer Garten mit Hühnerstall und Freifläche
- komplett eingefriedet
- Glasfaseranschluss
- gute Autobahnanbindung

**Hinweis:** Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

**Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Wenzlow liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und blickt auf eine lange Geschichte zurück, die bis ins Mittelalter reicht. Geprägt von der typisch märkischen Kulturlandschaft, vereint der Ort historische Dorfstrukturen mit einer naturnahen Umgebung. Weite Felder, Wiesen und kleinere Waldgebiete prägen das Landschaftsbild und schaffen ein ruhiges Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Der Ortsteil Grüningen zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und die angenehm überschaubare Nachbarschaft aus. Gepflegte Grundstücke, traditionelle Hofanlagen und die umgebende Natur verleihen dem Ort eine besondere Wohnqualität. Wer Wert auf Ruhe, Freiraum und ein Leben abseits des städtischen Trubels legt, findet hier ideale Voraussetzungen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den umliegenden Städten und deren vielfältigen Angeboten.

Ein aktives Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen fördern den Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den nahegelegenen Städten Brandenburg an der Havel, Lehnin, Ziesar und Bad Belzig. Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage für Berufspendler: Die Autobahn A2 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Berlin, Potsdam und Magdeburg. Auch Brandenburg an der Havel ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

### **PKW:**

ca. 10 Min bis Brandenburg an der Havel

ca. 10 Min bis Ziesar

ca. 35 Min bis Potsdam

ca. 40 Min bis Berlin

### **öffentliche Verkehrsmittel:**

ca. 20 Min bis Brandenburg an der Havel

ca. 20 Min bis Ziesar

ca. 60 Min bis Potsdam Hbf.

ca. 1h 20 Min bis Berlin Hbf.

**Objektnummer: 26165022 - 14778 Wenzlow**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26165022 - 14778 Wenzlow**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Cornelia Roloff und Christian Roloff**

---

**Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel**

**Tel.: +49 3381 - 79 68 454**

**E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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