

Werder/Havel

# Individuelles, lichtdurchflutetes Architektenhaus mit direktem Seezugang

Objektnummer: 26310004



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

**KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.479 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26310004	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 237 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	2		
Baujahr	2006	Modernisierung / Sanierung	2006
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

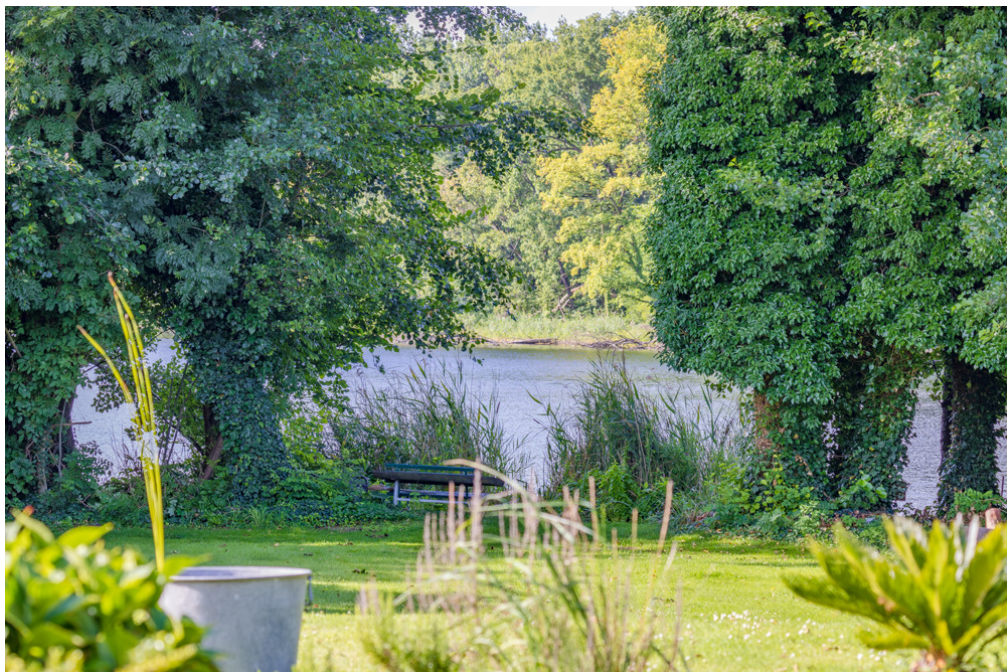
Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	30.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2033	Energieeffizienzklasse	A
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## Ein erster Eindruck

Dieses Architektenhaus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 237 m<sup>2</sup> ein ansprechendes Wohnambiente, welches sowohl durch seine gehobene Ausstattungsqualität als auch seine gepflegte Substanz überzeugt. Das im Jahr 2006 errichtete Objekt präsentiert sich in Massivbauweise mit einer Mauerstärke von 36,5 cm und entspricht dem Standard eines fertiggestellten Hauses. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.479 m<sup>2</sup> in direkter Wasserlage mit einer Uferbreite von etwa 25 Metern.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, davon ein Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag, ergänzt durch ein zusätzliches Gäste-WC. Die Raumaufteilung und die Größe der Wohnflächen ermöglichen eine Vielzahl individueller Nutzungsmöglichkeiten und überzeugen durch große, helle Bereiche.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen eine energiesparende Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt, sowie stilvolle Granitböden im Innenbereich.

Elektrische Jalousien bieten sowohl Komfort als auch Sichtschutz und sind ebenso wie die Einbauküche fester Bestandteil des Hauses. Ein Kachelofen sorgt für eine angenehme Atmosphäre an kühleren Tagen. Für kulinarische Ansprüche steht neben der Einbauküche im Haus auch eine Outdoorküche zur Verfügung, ergänzt durch einen Outdoorbackofen.

Die großzügige, ca. 35 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden ein und erweitert den Wohnraum in den Gartenbereich. Zusätzlich steht eine Dachterrasse zur Verfügung, die weitere Möglichkeiten für Aufenthalte im Freien eröffnet. Der Außenbereich zeichnet sich durch seine direkte Wasserfront und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus.

Praktische Aspekte werden durch die Garage mit einer Fläche von ca. 28 m<sup>2</sup> sowie eine separate Werkstatt mit ca. 19 m<sup>2</sup> abgedeckt. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über Erdwärme, wodurch sowohl eine angenehme Wärmeverteilung als auch Energieeffizienz gewährleistet werden.

Mit zwei Badezimmern und einem Gäste-WC ist für ausreichende Privatsphäre und Funktionalität gesorgt. Die Architektur und Ausstattung des Hauses unterstreichen den gehobenen Anspruch an Wohnqualität und bieten ein Umfeld zum Wohlfühlen.

Das Architektenhaus präsentiert sich somit als ansprechende Immobilie, die mit großzügigen Flächen, moderner Technik und durchdachten Details überzeugt. Interessenten, die Wert auf hochwertige Ausstattung, gepflegten Zustand und großzügigen Außenbereich legen, erhalten hier eine attraktive Kaufgelegenheit. Gerne erhalten Sie auf Anfrage weitere Informationen oder die Möglichkeit, einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise 36,5 Wandstärke
- 2 Bäder + 1 Gäste-WC
- elektr. Jalousien
- Fußbodenheizung
- Granitböden
- Kachelofen
- Einbauküche
- 35 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse
- Dachterrasse
- Garage 28 m<sup>2</sup>
- Werkstatt 19 m<sup>2</sup>
- Wasserfront 25mtr.
- Erdwärme
- Outdoorküche
- Outdoorbackofen

**Objektnummer: 26310004 - 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.

Der Ortsteil Kemnitz überzeugt durch kurze Wege zum nächsten Autobahnanschluss (A10) sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die in 10-15 Minuten zu erreichen sind. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Werder (Havel). Hier kann eine direkte Busverbindung von Kemnitz /Phöben zum Bahnhof Werder genutzt werden. Von dort aus gelangen Sie in kurzer Zeit nach Potsdam und in die Bundeshauptstadt Berlin. Ein hoher Freizeitwert wird durch zwei Pferdehöfe und durch einen Golfplatz in Phöben geboten. Die unmittelbar an Phöben gelegene Havel bietet Wassersportlern alle Möglichkeiten und der nahe am Verkaufsobjekt angrenzende Wald lädt zu ausgiebigen Wanderungen ein.

**Objektnummer: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## Sonstige Angaben

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: 26310004 - 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)