

Werder (Havel)

## Gut geschnittene Doppelhaushälfte mit Keller in beliebter Wohnlage und Nähe zum See

*Objektnummer: 26310002*



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

**KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 266 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26310002 - 14542 Werder (Havel)

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

Objektnummer: 26310002 - 14542 Werder (Havel)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26310002	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95,06 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1998		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26310002 - 14542 Werder (Havel)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1998

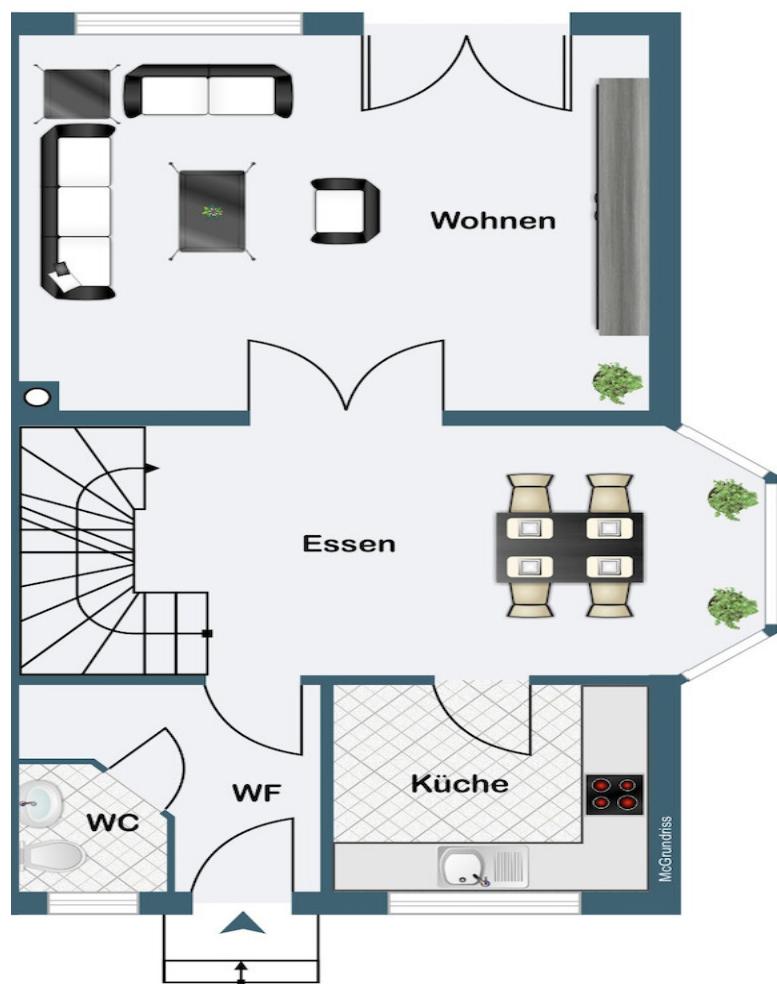
Objektnummer: 26310002 - 14542 Werder (Havel)

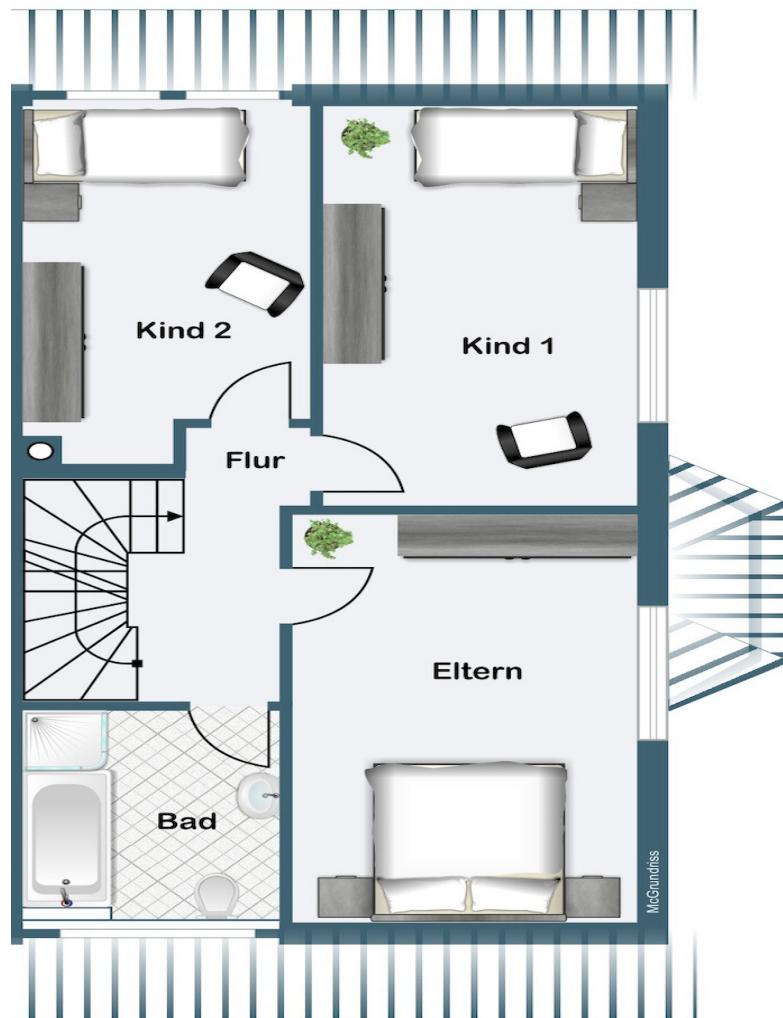
## Die Immobilie

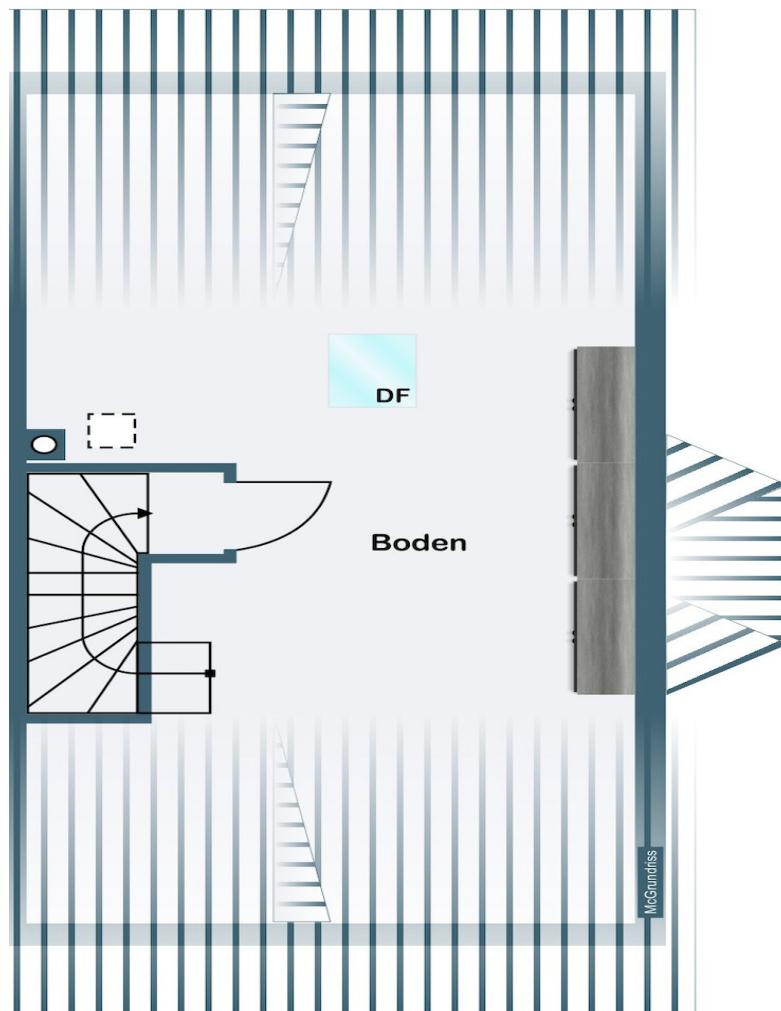


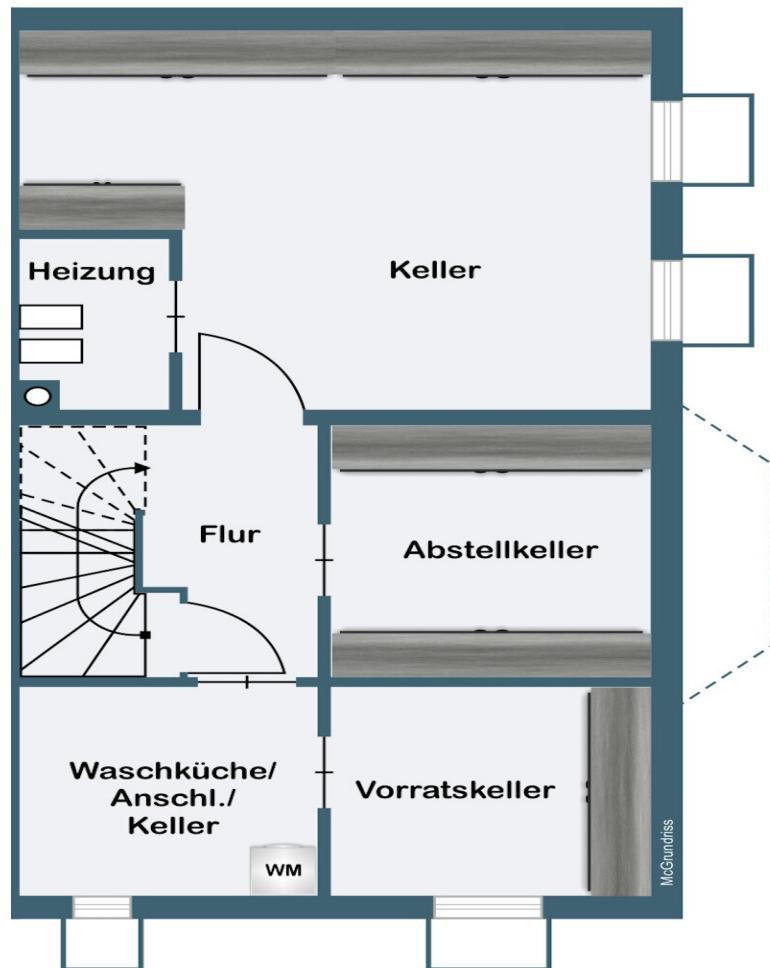
Objektnummer: 26310002 - 14542 Werder (Havel)

## 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: 26310002 - 14542 Werder (Havel)

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1998 präsentiert sich als attraktives Zuhause für Familien, die Wert auf Raumangebot, Funktionalität und eine familienfreundliche Lage legen. Das Haus befindet sich auf einem ideell geteilten Grundstück mit einer Größe von ca. 266 m<sup>2</sup>

Mit einer Wohnfläche von ca. 95,06 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 Zimmern (inklusive ausgebautem Spitzboden) überzeugt diese Immobilie durch ihre zweckmäßige und familienorientierte Aufteilung. Vier geräumige Zimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder alternative Nutzungsmöglichkeiten wie Gästezimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der beheizte Vollkeller, der großzügigen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgegenstände oder Hobbies bietet. Hier können sich Familienmitglieder bestens entfalten, sei es für Freizeitbeschäftigungen oder als zusätzlicher Abstellbereich. Die massive Klinkerfassade des Hauses steht für eine solide Bauweise.

Der Wohnbereich ist mit Fliesen ausgestattet, die Schlafräume sind mit Teppichboden belagt, Iso-Sprossenfenster und ein verglaster Erker im Erdgeschoss ermöglichen einen guten Lichteinfall und einen angenehmen Ausblick ins Grüne. Beheizt wird das Haus über eine robuste Zentralheizung. Die Immobilie kann kurzfristig bezogen werden.

Der Außenbereich bietet eine Terrasse, die sich für gesellige Stunden mit Familie und Freunden anbietet. Der kleine Garten ist übersichtlich gestaltet und pflegeleicht. Eine Auffahrt mit Stellplätzen bietet ausreichend Platz für das Abstellen mehrerer Fahrzeuge und gewährleistet somit Komfort und Flexibilität im Alltag.

Die familienfreundliche, ruhige Lage in der Nähe des Glindower Sees ermöglicht kurze Wege zu Natur- und Erholungsflächen. Gleichzeitig profitiert das Objekt von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, wodurch sich alltägliche Besorgungen unkompliziert und zeitsparend erledigen lassen. Auch Bildungseinrichtungen und weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im direkten Umkreis, was die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.

Das Haus befindet sich in einem soliden Zustand und steht seit einigen Monaten leer. Mit überschaubarem Aufwand kann man hier ein schönes neues Zuhause schaffen.

Objektnummer: 26310002 - 14542 Werder (Havel)

## Ausstattung und Details

- Fliesen und Textilböden
- Iso-Sprossenfenster
- verglaster Erker
- Einbauküche
- Vollbad + Gäste-WC
- Terrasse
- beheizter Vollkeller
- Garten
- Auffahrt mit Stellplätzen

Objektnummer: 26310002 - 14542 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 Baumblütenfest 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: 26310002 - 14542 Werder (Havel)**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26310002 - 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)