

Wusterwitz

# Einfamilienhaus mit Geschichte, Charakter und Potenzial am Waldrand

*Objektnummer: 25165077*

360°-Rundgang



**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.258 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

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

**Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25165077	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2016
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Baujahr	1930	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

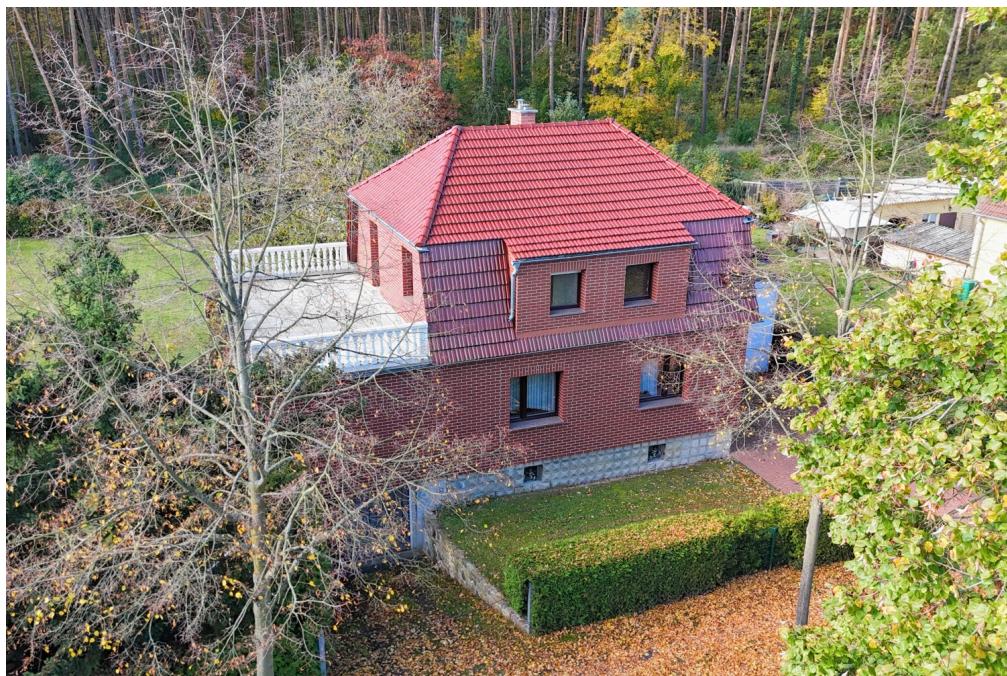
**Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	102.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



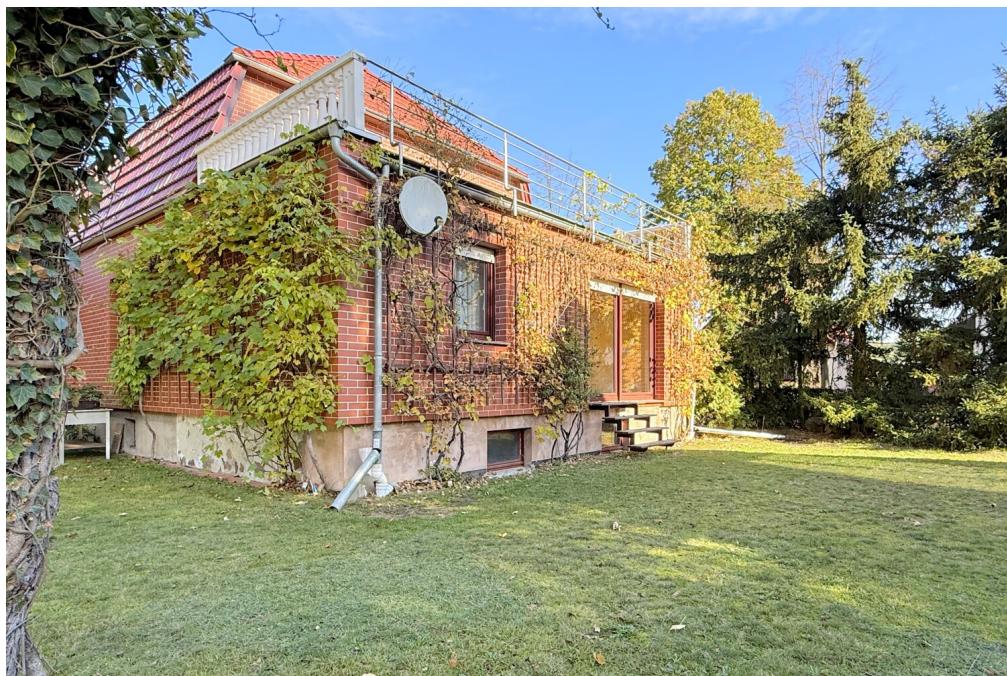
Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde in den 1930er-Jahren gebaut und 1986 durch einen Anbau erweitert. Das Haus bietet eine solide Grundlage für alle, die Wert auf Substanz, Raum und Möglichkeiten legen. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.258 m<sup>2</sup> befindet sich ein Zuhause mit unverwechselbarem Charakter – ideal für handwerklich Begabte, kreative Köpfe oder Familien, die ihren Wohntraum Schritt für Schritt selbst gestalten möchten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein klassischer Grundriss mit einem Windfang und einem hellen Flur, der den Weg in die großzügige Küche mit angrenzendem Esszimmer weist. Der stilvolle Kachelofen bildet hier das Herzstück – er verbindet beide Räume harmonisch miteinander müsste jedoch wieder aktiviert werden. Eine funktionsfähige Einbauküche ist bereits vorhanden. Das helle Wohnzimmer mit großem Fenster öffnet den Blick in den Garten, während das großzügige Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche zusätzlichen Komfort bietet.

Das Dachgeschoss beherbergt drei individuell nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ein separates WC ermöglicht kurze Wege, wenn es mal schnell gehen muss und eine große Dachterrasse schafft zusätzlichen Freiraum und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses.

Im Kellergeschoss stehen zahlreiche Lagermöglichkeiten zur Verfügung – inklusive Tiefgarage, Heizungsraum, Werkstatt- und Vorratsräumen. Eine funktionierende Öl-Zentralheizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden und eine Klinkerfassade mit Wärmedämmung zeugen von einer soliden Bauweise und fortlauenden Modernisierungen, auch wenn das Haus insgesamt renovierungsbedürftig ist.

Das weitläufige Grundstück ist ein echtes Highlight: ein gepflegter Garten, welcher durch einen Brunnen gewässert werden kann, zwei malerische Teiche, eine gepflasterte Auffahrt, ein überdachter Sitzbereich sowie ein Nebengebäude mit Werkstatt und Lagerräumen. Hinter dem Nebengebäude befindet sich zudem ein separater Schrauberbereich – ideal für Hobbyhandwerker oder Oldtimerfreunde. Der direkte Zugang zum angrenzenden Waldgebiet rundet das Ensemble perfekt ab und bietet Natur pur direkt hinter der Grundstücksgrenze.

Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange – es ist eine Einladung, Bestehendes zu

bewahren und Neues zu schaffen. Mit handwerklichem Geschick, Liebe zum Detail und einer klaren Vision lässt sich hier ein Wohnort nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1930
- Anbau 1986
- ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer
- renovierungsbedürftiger Zustand
- große Küche mit angrenzendem Esszimmer
- funktionsfähige Einbauküche
- stilvoller Kachelofen zwischen Küche und Esszimmer
- Wohnzimmer mit großem Fenster
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- WC im Dachgeschoss
- 3 individuell nutzbare Zimmer im Dachgeschoss
- große Dachterrasse
- komplett unterkellert
- Tiefgarage
- Rollläden
- Öl-Zentralheizung
- Klinkerfassade inkl. Wärmedämmung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Mansarddach
- ca. 1258 m<sup>2</sup> Grundstück
- großer überdachter Bereich mit Sitzmöglichkeit
- Nebengebäude mit Werkstatt und Lagerräumen
- separater Schrauberbereich hinter dem Nebengebäude
- gepflasterte Auffahrt
- gepflegter Garten mit zwei Teichen
- Brunnen
- weitläufige Freifläche
- Zugang zum angrenzenden Waldgebiet

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: 25165077 - 14789 Wusterwitz**

## Alles zum Standort

Wusterwitz ist ein charmaantes Dorf mit historischem Kern und liegt eingebettet zwischen Wiesen, Feldern und glitzernden Seen im westlichen Brandenburg. Der Ort blickt auf eine lange Geschichte zurück – bereits im 13. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt, hat er sich seinen dörflichen Charakter bis heute bewahrt. Alte Bauernhäuser, Kopfsteinpflastergassen und die denkmalgeschützte Dorfkirche verleihen dem Ort eine Atmosphäre, in der Ruhe und Ursprünglichkeit spürbar bleiben. Gleichzeitig bietet Wusterwitz mit seinen Badeseen, dem kleinen Yachthafen und den angrenzenden Waldgebieten ein echtes Paradies für Naturfreunde, Wassersportler und all jene, die Entschleunigung suchen.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur bemerkenswert gut: Der Regionalbahnhof verbindet Wusterwitz in nur rund zehn Minuten mit der Stadt Brandenburg an der Havel und in etwa einer Stunde mit Berlin. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort oder im nahen Umfeld. Die Bundesstraße B1 sowie die A2 sind schnell erreichbar und garantieren eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen. So vereint Wusterwitz das Beste aus zwei Welten – ländliche Ruhe mit der Nähe zu urbanen Zentren.

Regionalbahn ab Wusterwitz (RE1):

ca. 13 Min. Brandenburg/Havel

ca. 40 Min. bis Potsdam HBF

ca. 45 Min. bis Berlin Wannsee

ca. 60 Min. bis Berlin HBF

PKW:

ca. 25 Min. bis Brandenburg/Havel

ca. 60 Min. bis Potsdam

ca. 80 Min. bis Berlin

ca. 50 Min. bis Magdeburg

**Objektnummer: 25165077 - 14789 Wusterwitz**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25165077 - 14789 Wusterwitz**

## 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)