

Werder - Werder (Havel)

Renovated small residential and commercial building with shop on the ground floor and apartment on the first and second floors

Property ID: 24310013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 635.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 229 m²

Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

At a glance

Property ID	24310013
Living Space	ca. 130 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	1
Bathrooms	2
Year of construction	1886

Purchase Price	635.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2004
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 280 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

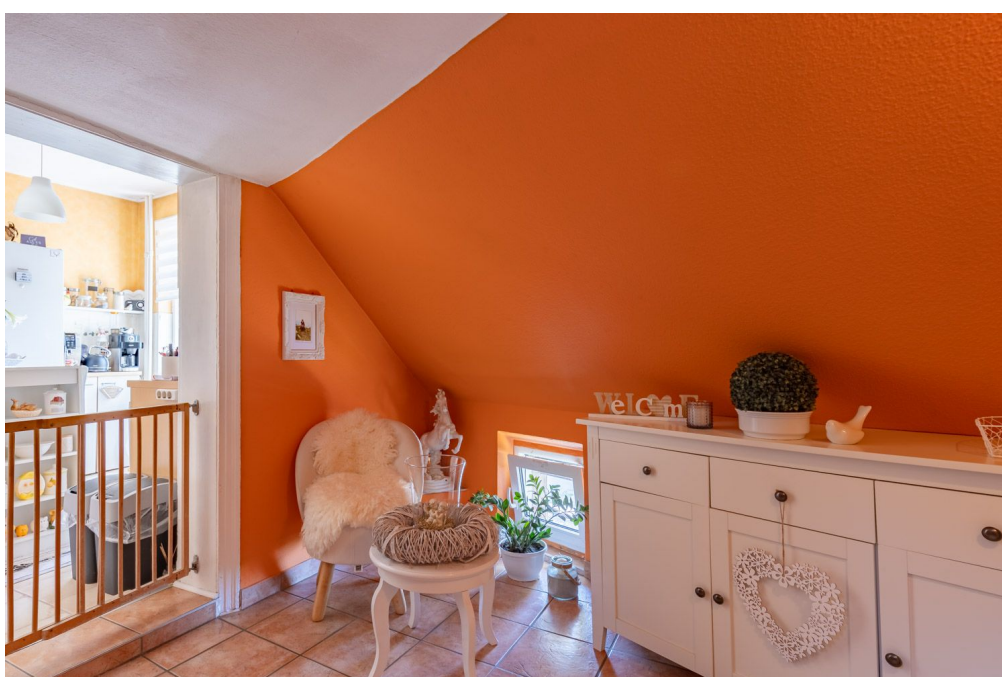
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	156.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

The property



Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

The property



Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

The property



Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

The property



Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

The property



Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

The property



Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

The property



Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

The property



Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

The property



Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

A first impression

An unusual property is presented here. A closer look reveals two distinct buildings. A) The already modernized residential and commercial building: The ground floor houses a commercial unit with a beverage store offering primarily regional wines and beers, as well as other local products. Above this is a two-story apartment of approximately 130 square meters, featuring two bathrooms, a high-quality fitted kitchen, a living room, a bedroom, and three additional rooms. The layout of the rooms across the floors allows for the possibility of creating two separate apartments. A complete renovation of the building and all its rooms was carried out in 2004. This building also includes a partial basement where the gas heating system and other utility connections are located. B) Former butcher shop: The second building is a former butcher shop, also spanning two floors. Some modifications have already been made, making it feasible to use the ground floor for commercial purposes and the upper floor for residential purposes. This building offers approximately 200 square meters of additional space. Currently, the ground floor serves as storage space, and the upper floor is vacant. A small terrace has been created, offering a place to relax and enjoy the view over the rooftops of Werder. Both buildings share a single entrance but can also be managed independently. The property is located in an established residential area that offers an attractive blend of historical charm and modern infrastructure. Shopping facilities, schools, and public transportation are nearby and easily accessible, further enhancing the property's location. Overall, this mixed-use building offers an appealing combination of tradition and modern living standards. The renovation and modernization work carried out has preserved the charm of the historic structure while ensuring contemporary living comfort. Should you be interested in this unique property, we would be pleased to arrange a viewing. We look forward to sharing all the details and possibilities of this property with you.

Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

Details of amenities

- Einbauküche
- zwei Bäder
- kleine Terrasse
- viel Platz
-

Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

All about the location

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 Baumbblütenfest 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.

Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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, ...) vorliege

Property ID: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com