

Werder (Havel)

# Brand new detached house in a central location in Werder/Havel

Property ID: 25310014



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 261 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25310014 - 14542 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: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## At a glance

Property ID	25310014
Living Space	ca. 128 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2003
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 57 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.10.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	72.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property





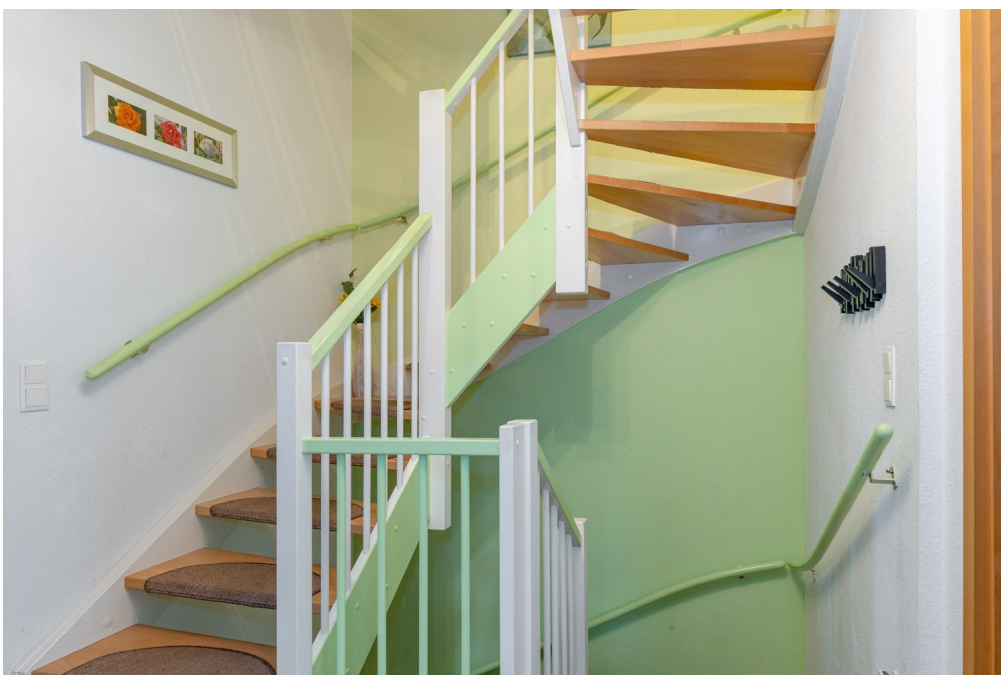
Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property



Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property





Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property





Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property



Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property





Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property





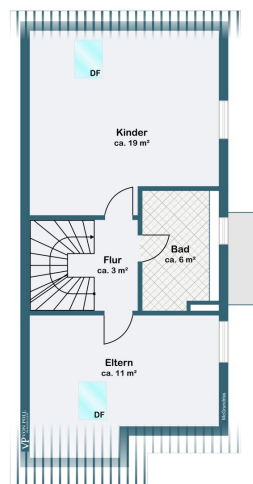
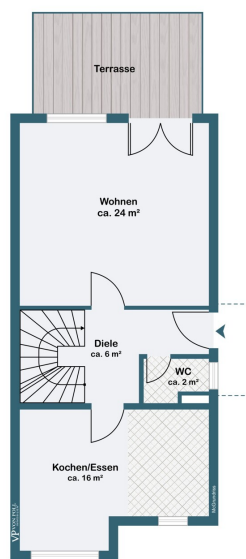
Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property



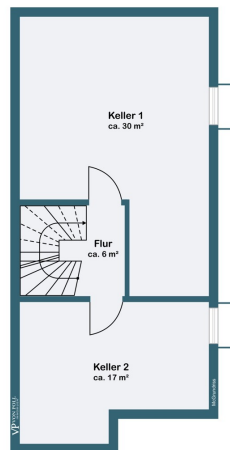
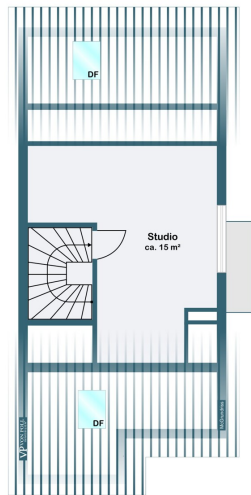
Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property



Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## The property





Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## A first impression

This attractive semi-detached house offers modern living on approximately 128 m<sup>2</sup> of living space. Completed in 2003, the house sits on a plot of approximately 261 m<sup>2</sup> and boasts high-quality features and numerous thoughtful details. The property is currently being sold for the first time. The well-designed layout of the approximately 128 m<sup>2</sup> of living space provides generously proportioned rooms. A total of four rooms are available, including a bright bedroom and a pleasantly designed bathroom. The room layout impresses with its comfortable spaciousness and versatile usage options – for example, as a home office, guest room, or hobby room. A finished attic further expands the possibilities for individual use, whether as a workspace, retreat, or storage area. The property features a high-quality fitted kitchen equipped with modern appliances, seamlessly integrated into the open-plan living and dining area. Floor-to-ceiling windows ensure a light-filled atmosphere and offer a lovely view of the low-maintenance garden. Two spacious terraces invite you to spend relaxing hours outdoors on sunny days. A private well provides water for the garden, simplifying gardening and conserving resources. The fully finished basement offers a variety of guest rooms, storage spaces, and hobby rooms. A special extra: a private sauna area provides relaxation after a busy day. Comfort has also been considered: the large carport offers space for your vehicle and additional storage for bicycles or garden equipment. The house is heated efficiently and in an environmentally friendly way by a gas central heating system. A solar thermal system provides hot water, supported by a 300-liter storage tank. This combination ensures a sustainable and cost-effective energy supply. Thanks to its high-quality features, well-maintained condition, and well-designed layout, this house is ideal for couples needing space, small families, and discerning singles. The location, close to the city, combines a pleasant neighborhood with a well-developed infrastructure – shops, schools, doctors, and leisure activities are all within easy reach. See for yourself the versatile possibilities this semi-detached house offers. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal appointment. Take this opportunity to discover a high-quality, ready-to-move-in home.

Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Details of amenities

- Einbauküche
- großes Carport
- Gasheizung
- 300liter Warmwasserspeicher
- SOLAR für Warmwasser
- Brunnen für Gartenbewässerung
- 2 Terrassen
- Dachboden ausgebaut
- Sauna
- Werkstatt

Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## All about the location

Werder (Havel) besticht als lebenswerte Stadt mit einer harmonischen Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung und einen hohen Lebensstandard, der insbesondere Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die hervorragenden Verkehrsverbindungen nach Potsdam und Berlin ermöglichen eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnambiente und attraktiven Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten. Die nachhaltige Stadtentwicklung sowie die steigende Nachfrage im Premiumsegment entlang der Havel unterstreichen die Wertigkeit dieses Standortes für eine zukunftsorientierte Lebensplanung.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Werder (Havel) wird durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote ergänzt, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. In unmittelbarer Nähe laden mehrere Spielplätze zum unbeschwerten Spielen und Entdecken ein, während Fitnessclubs und Sportanlagen vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten. Die weitläufigen Parks und Grünflächen schaffen Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinschaftliche Aktivitäten in der Natur – ein idealer Rückzugsort für Familien, die Wert auf eine gesunde und ausgewogene Lebensweise legen.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Innerhalb von etwa 16 Minuten zu Fuß erreichen Sie renommierte Grund- und Oberschulen sowie mehrere Kindertagesstätten, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung gewährleisten. Die Nähe zu Apotheken, Hausärzten und spezialisierten Fachpraxen garantiert eine umfassende medizinische Betreuung in kürzester Zeit. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Supermärkte und Bioläden nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung, während gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants zu genussvollen Momenten im Kreis der Liebsten einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Werderpark (2 Minuten Fußweg) und Obstzüchterstraße (4 Minuten Fußweg) hervorragend gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Auto eine unkomplizierte Mobilität gegeben ist.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich infrastrukturell bestens erschlossenes Zuhause suchen, bietet Werder (Havel) eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wachsen Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft auf, während Eltern von der idealen Kombination aus Ruhe, Sicherheit und urbaner Nähe profitieren –



ein Ort, an dem sich Zukunftsträume verwirklichen lassen.

Property ID: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



Property ID: 25310014 - 14542 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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