

Wusterwitz

## Detached house with history, character and potential on the edge of the forest

Property ID: 25165077



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.258 m<sup>2</sup>

Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

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

Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## At a glance

Property ID	25165077
Living Space	ca. 155 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	6
Bathrooms	1
Year of construction	1930
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 92 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	102.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1930



Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property





Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property



Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property





Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property



Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property





Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property





Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property





Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property





Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property





Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## The property



Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## A first impression

This charming detached house was built in the 1930s and extended in 1986. The house offers a solid foundation for those who value substance, space, and potential. Situated on a generous plot of approximately 1,258 m<sup>2</sup>, this home boasts a distinctive character – ideal for DIY enthusiasts, creative minds, or families who wish to personalize their dream home step by step. The ground floor features a classic layout with an entrance hall and a bright hallway leading to the spacious kitchen with an adjoining dining room. The stylish tiled stove forms the centerpiece here, harmoniously connecting both rooms, though it would need to be reactivated. A fully functional fitted kitchen is already in place. The bright living room with a large window overlooks the garden, while the generous bathroom with a corner bathtub and shower provides added comfort. The upper floor comprises three versatile rooms, ideally suited as bedrooms, children's rooms, or offices. A separate WC allows for quick access when time is of the essence, and a large roof terrace provides additional outdoor space and underscores the home's inviting character. The basement offers ample storage options, including an underground garage, boiler room, workshop, and storage rooms. A functioning oil-fired central heating system, double-glazed PVC windows, roller shutters, and a brick facade with thermal insulation attest to solid construction and ongoing modernization, even though the house as a whole is in need of renovation. The expansive grounds are a true highlight: a well-maintained garden irrigated by a well, two picturesque ponds, a paved driveway, a covered seating area, and an outbuilding with a workshop and storage rooms. Behind the outbuilding is a separate workshop area – ideal for DIY enthusiasts or classic car lovers. Direct access to the adjacent woodland perfectly complements the property, offering unspoiled nature right on the property line. This house is not a cookie-cutter new build – it's an invitation to preserve what already exists and create something new. With craftsmanship, attention to detail and a clear vision, you can design a living space here according to your own ideas.

Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Details of amenities

- 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.



Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## All about the location

Wusterwitz ist ein charmantes 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

Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Other information

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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Property ID: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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