

Werder (Havel)

## Casa unifamiliar a estrenar en una ubicación céntrica en Werder/Havel

*Número de propiedad: 25310014*



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

**PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 261 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## De un vistazo

Número de propiedad	25310014
Superficie habitable	ca. 128 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 53 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	72.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.10.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



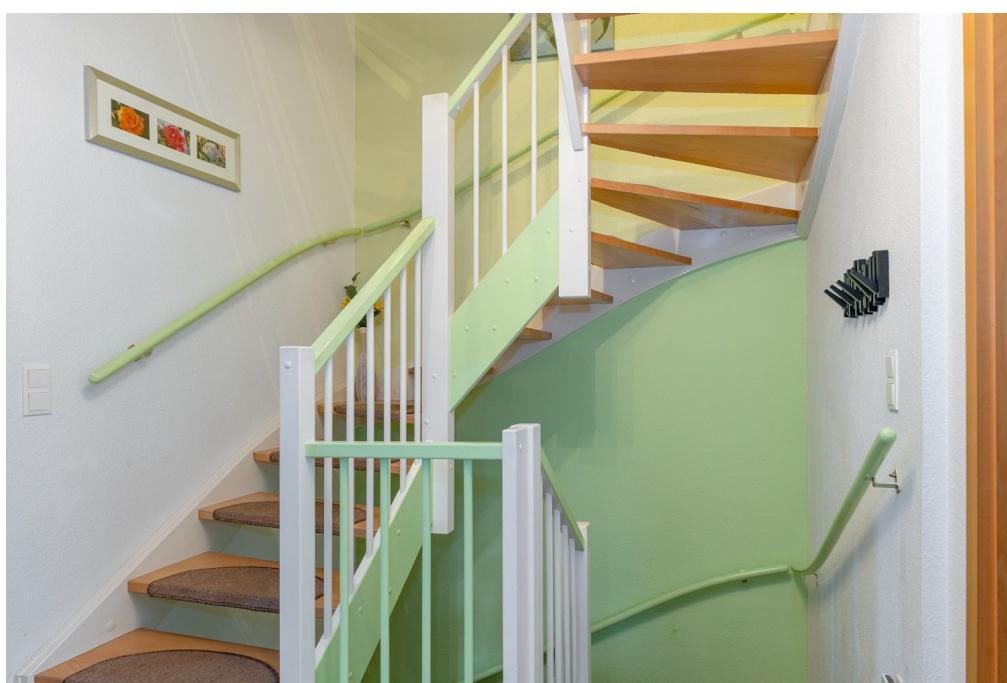
Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



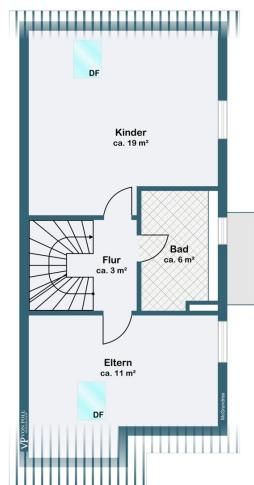
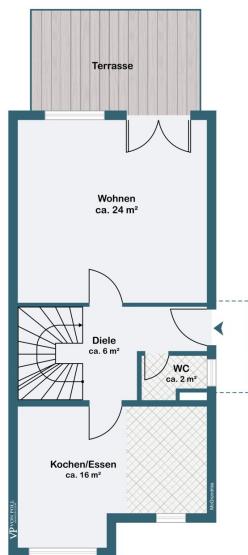
Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



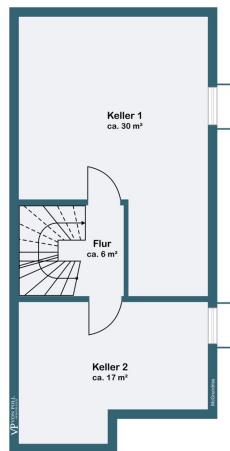
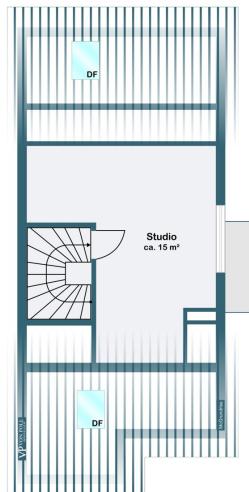
Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propiedad



Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Una primera impresión

Esta atractiva casa adosada ofrece un estilo de vida moderno en aproximadamente 128 m<sup>2</sup> de superficie habitable. Finalizada en 2003, la casa se asienta sobre una parcela de aproximadamente 261 m<sup>2</sup> y presume de acabados de alta calidad y numerosos detalles cuidados. La propiedad se encuentra actualmente en venta por primera vez. La cuidada distribución de sus aproximadamente 128 m<sup>2</sup> de superficie habitable ofrece espacios amplios. Dispone de un total de cuatro habitaciones, incluyendo un luminoso dormitorio y un baño de agradable diseño. La distribución impresiona por su cómoda amplitud y sus versátiles opciones de uso, por ejemplo, como despacho, habitación de invitados o sala de ocio. Un ático terminado amplía aún más las posibilidades de uso individual, ya sea como espacio de trabajo, rincón de descanso o trastero. La propiedad cuenta con una cocina equipada de alta calidad con electrodomésticos modernos, perfectamente integrada en el salón-comedor de planta abierta. Los ventanales de suelo a techo garantizan un ambiente luminoso y ofrecen una hermosa vista al jardín de fácil mantenimiento. Dos amplias terrazas invitan a relajarse al aire libre en los días soleados. Un pozo privado abastece de agua al jardín, lo que simplifica la jardinería y ahorra recursos. El sótano, completamente terminado, ofrece diversas habitaciones para invitados, trasteros y salas de ocio. Un extra especial: una sauna privada invita a relajarse después de un día ajetreado. También se ha tenido en cuenta la comodidad: la amplia cochera ofrece espacio para su vehículo y espacio adicional para guardar bicicletas o herramientas de jardinería. La casa se calienta de forma eficiente y respetuosa con el medio ambiente mediante un sistema de calefacción central de gas. Un sistema solar térmico proporciona agua caliente, con el apoyo de un depósito de almacenamiento de 300 litros. Esta combinación garantiza un suministro de energía sostenible y rentable. Gracias a sus características de alta calidad, su buen estado de conservación y su cuidada distribución, esta casa es ideal para parejas que necesitan espacio, familias pequeñas y solteros exigentes. Su ubicación, cerca de la ciudad, combina un barrio agradable con una infraestructura bien desarrollada: tiendas, colegios, médicos y actividades de ocio están a poca distancia. Compruebe usted mismo las versátiles posibilidades que ofrece esta casa adosada. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una cita. Aproveche esta oportunidad de descubrir una casa de alta calidad lista para entrar a vivir.

Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Todo sobre la ubicación

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 unbeschwertem 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 –



VON POLL  
REAL ESTATE

ein Ort, an dem sich Zukunftsträume verwirklichen lassen.

Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Otros datos

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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