

Werder - Werder (Havel)

## Petit immeuble résidentiel et commercial rénové, comprenant un magasin au rez-de-chaussée et des appartements aux premier et deuxième étages.

CODE DU BIEN: 24310013



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

PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 229 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## En un coup d'œil

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>24310013</b>              |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 130 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Type de toiture</b>       | <b>à deux versants</b>       |
| <b>Pièces</b>                | <b>6</b>                     |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>1</b>                     |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>2</b>                     |
| <b>Année de construction</b> | <b>1886</b>                  |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>635.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2004</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 280 m<sup>2</sup></b>                                                     |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon</b>                                            |

**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

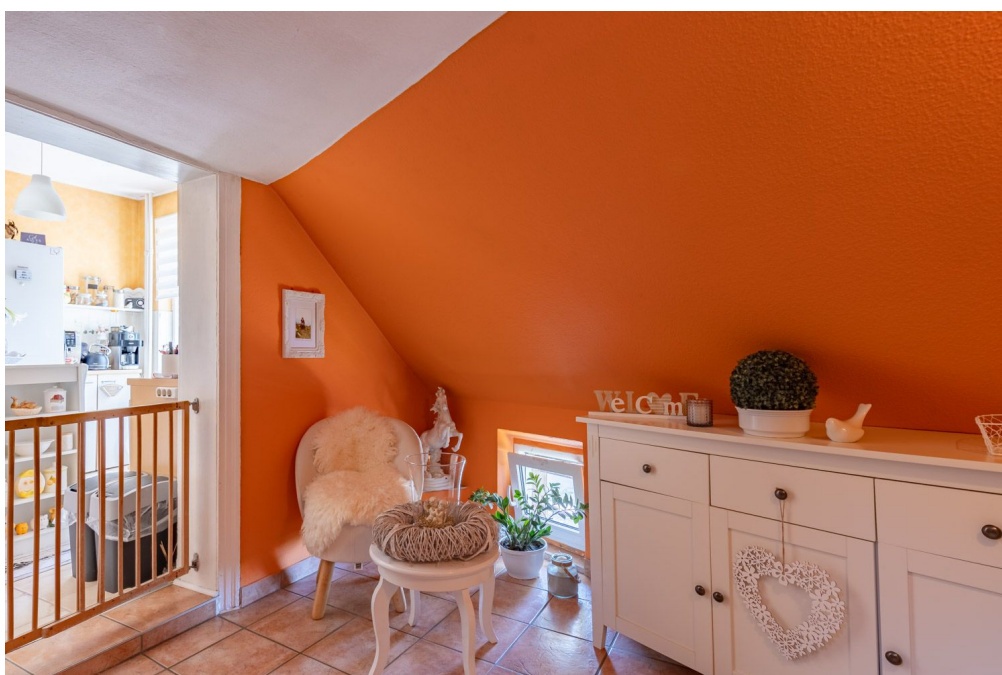
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 19.10.2034           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 156.80 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | E                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1994                                     |

**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La propriété





CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## La propriété





**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Une première impression

Voici une propriété atypique. Un examen plus attentif révèle deux bâtiments distincts. A) Le bâtiment résidentiel et commercial, déjà modernisé : le rez-de-chaussée abrite un commerce proposant principalement des vins et bières régionaux, ainsi que d'autres produits locaux. À l'étage se trouve un appartement en duplex d'environ 130 m<sup>2</sup>, comprenant deux salles de bains, une cuisine équipée haut de gamme, un séjour, une chambre et trois pièces supplémentaires. La configuration des pièces permet la création de deux appartements distincts. Une rénovation complète du bâtiment et de toutes ses pièces a été réalisée en 2004. Ce bâtiment comprend également un sous-sol partiel où se trouvent le système de chauffage au gaz et les autres raccordements aux réseaux. B) Ancien atelier de boucherie : le second bâtiment est un ancien atelier de boucherie, également réparti sur deux étages. Des aménagements ont déjà été effectués, permettant d'utiliser le rez-de-chaussée à des fins commerciales et l'étage à des fins résidentielles. Ce bâtiment offre environ 200 m<sup>2</sup> d'espace supplémentaire. Actuellement, le rez-de-chaussée sert d'espace de stockage et l'étage est vacant. Une petite terrasse a été aménagée, offrant un espace de détente avec vue sur les toits de Werder. Les deux bâtiments partagent une entrée unique, mais peuvent être gérés indépendamment. Située dans un quartier résidentiel établi, la propriété allie harmonieusement charme historique et infrastructures modernes. Commerces, écoles et transports en commun sont à proximité et facilement accessibles, renforçant ainsi son emplacement privilégié. Cet immeuble à usage mixte offre une combinaison séduisante de tradition et de confort moderne. Les travaux de rénovation et de modernisation ont permis de préserver le charme de la structure historique tout en garantissant un confort de vie contemporain. Si ce bien unique vous intéresse, nous serons ravis d'organiser une visite. Nous nous réjouissons de vous présenter tous les détails et les possibilités qu'il offre.

**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Tout sur l'emplacement

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 Baublütenfest 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.

**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

**CODE DU BIEN: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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