

Werder (Havel)

# Maison individuelle neuve idéalement située à Werder/Havel

CODE DU BIEN: 25310014



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

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 261 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 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: 25310014 - 14542 Werder (Havel)**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25310014
Surface habitable	ca. 128 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2003
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 57 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	72.40 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété





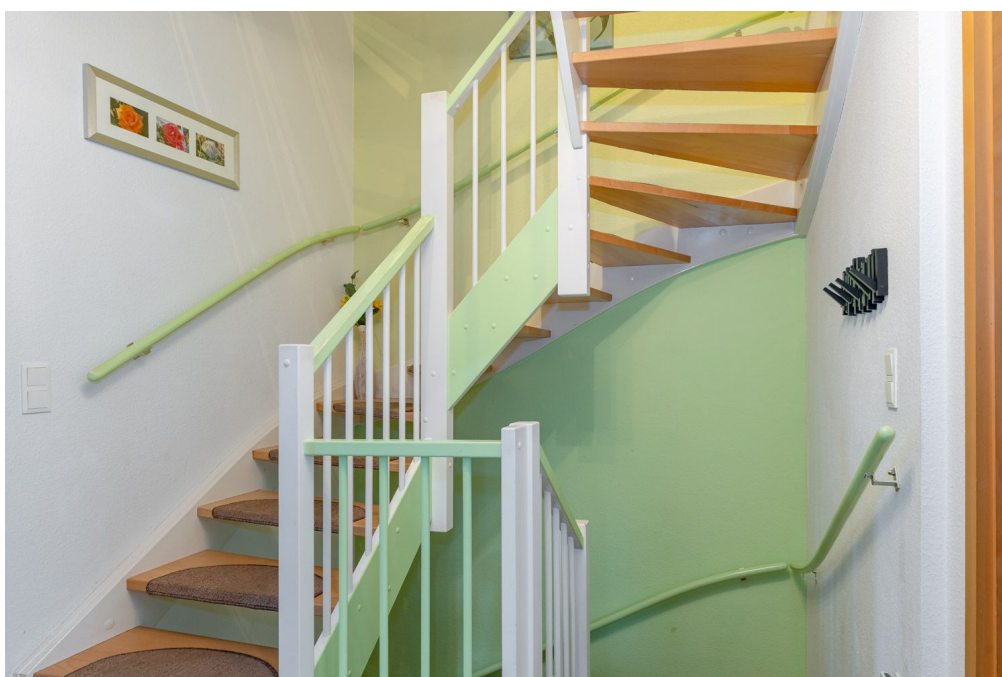
CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété





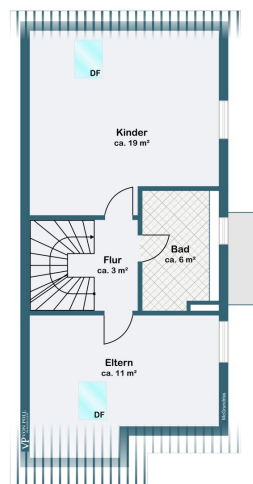
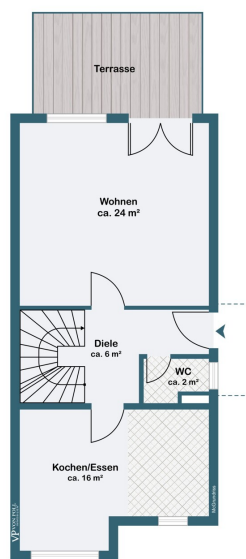
CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété



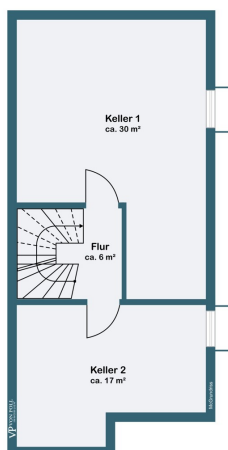
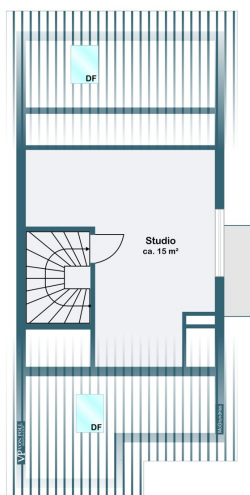
CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)**

## Une première impression

Cette charmante maison jumelée offre un cadre de vie moderne sur une surface habitable d'environ 128 m<sup>2</sup>. Construite en 2003, elle est implantée sur un terrain d'environ 261 m<sup>2</sup> et bénéficie de prestations haut de gamme et de nombreux détails soignés. Ce bien est mis en vente pour la première fois. L'agencement bien pensé des 128 m<sup>2</sup> de surface habitable propose des pièces aux proportions généreuses. On y trouve quatre chambres, dont une chambre lumineuse et une salle de bains agréablement conçue. L'agencement des pièces séduit par son confort et sa modularité, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement : bureau, chambre d'amis, atelier, etc. Un grenier aménagé offre encore plus de possibilités, que ce soit en espace de travail, en coin détente ou en espace de rangement. La maison dispose d'une cuisine équipée haut de gamme avec des appareils modernes, parfaitement intégrée au séjour/salle à manger ouvert. De grandes baies vitrées inondent la maison de lumière et offrent une jolie vue sur le jardin facile d'entretien. Deux terrasses spacieuses invitent à la détente aux beaux jours. Un puits privé alimente le jardin en eau, simplifiant ainsi le jardinage et préservant les ressources. Le sous-sol entièrement aménagé offre diverses pièces : chambres d'amis, espaces de rangement et salles de loisirs. Un atout supplémentaire : un sauna privé pour se détendre après une journée bien remplie. Le confort n'est pas en reste : le grand abri voiture offre un espace pour votre véhicule et un rangement supplémentaire pour les vélos ou le matériel de jardinage. La maison est chauffée efficacement et de manière écologique par un système de chauffage central au gaz. Un système solaire thermique fournit l'eau chaude, complété par un ballon de stockage de 300 litres. Cette combinaison garantit un approvisionnement énergétique durable et économique. Grâce à ses prestations haut de gamme, son excellent état et son agencement bien pensé, cette maison est idéale pour les couples en quête d'espace, les petites familles et les célibataires exigeants. Son emplacement, à proximité de la ville, allie un quartier agréable à une infrastructure développée : commerces, écoles, médecins et loisirs sont facilement accessibles. Découvrez par vous-même les multiples possibilités offertes par cette maison jumelée. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Saisissez cette opportunité pour découvrir une maison de grande qualité, prête à emménager.

CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 Werder (Havel)**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODE DU BIEN: 25310014 - 14542 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

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

---

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