

Wenzlow

# Großer Vierseithof mit Aus- und Umbaupotenzial

CODE DU BIEN: 23165047

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.320 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

- 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: 23165047 - 14778 Wenzlow**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23165047
Surface habitable	ca. 212 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	180.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 639 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	OEL	Consommation d'énergie	408.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.08.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



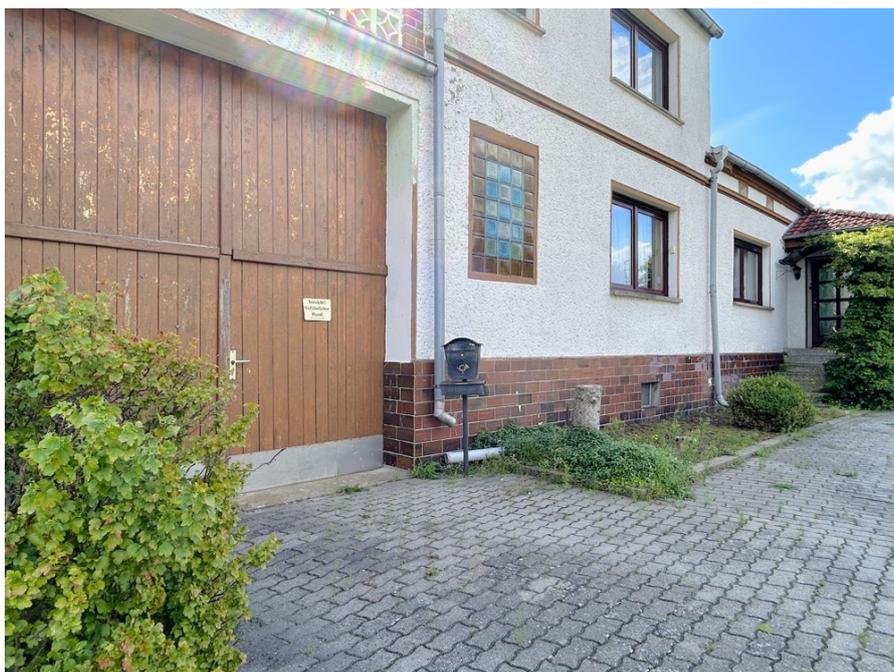
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## Une première impression

Dieses Angebot umfasst einen kompletten Vierseithof mit viel Aus- und Umbaupotenzial. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen und 8 Zimmern. Das Erdgeschoss im Wohnhaus ist aufgeteilt in einen Windfang mit angrenzendem Flur, ein Durchgangszimmer, ein helles Gästezimmer, ein großzügiges Arbeitszimmer, ein großes Wohnzimmer mit offenem Essbereich sowie einer Einbauküche mit hofseitigem Eingang. Ein weiteres Esszimmer sowie einen Flur zum angrenzendem Badezimmer samt Badewanne und Dusche findet man im nachträglichen Anbau. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und aufgeteilt in einen Flur mit Zugang zur Dachterrasse, zwei Schlafzimmer und ein kleines Zimmer. Die Dachterrasse bietet reichlich Platz und eignet sich dank West-Ausrichtung für entspannte Abendstunden. Das Dachgeschoss kann auf einer Fläche von ca. 76,5 m<sup>2</sup> nachträglich ausgebaut werden. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mithilfe von Durchlauferhitzern. Das Grundstück ist bis auf eine zentrale Abwasserleitung vollständig erschlossen. Im rechten Seitengebäude, welches direkt an das Wohnhaus angrenzt, befindet sich eine zweite Einbauküche mit angrenzender Speisekammer, ein kleiner Flur mit separatem Eingang und ein modernes Badezimmer mit Dusche. Darüber hinaus bietet das Seitengebäude Platz für einen Abstellraum, eine Sauna, eine Garage und eine Werkstatt. Das gegenüberliegende Seitengebäude ist aufgeteilt in eine Garage, verschiedene Lagerräume und einen Hühnerstall. Zwischen den Seitengebäuden befindet sich eine große Scheune mit ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dahinter überzeugt der ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Garten mit einer ausgewogenen Pflanzenwelt. Der Innenhof verbindet alle Gebäude miteinander und bildet den Mittelpunkt des Grundstücks. Die Gebäude sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Zuge der Sanierungsarbeiten lässt sich die Immobilie individuell anpassen und bietet ein großes Um- und Ausbaupotenzial sowohl im Wohnhaus als auch in den Seitengebäuden und der Scheune. Ein Teil des Wohnhauses steht auf dem Grundstück der Gemeinde. Diese hat die Überbauung gemäß § 912 BGB zu dulden. HINWEIS: Die Immobilie wird in einem Bieterverfahren verkauft. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen zum Bieterverfahren und der immobilie.

CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## Détails des commodités

- Vierseithof
- Baujahr ca. 1900
- ca. 2.320 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 639 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 8 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Sauna
- Aus- und Umbaupotential
- Öl-Zentralheizung
- Durchlauferhitzer
- Haupthaus voll unterkellert
- große Scheune
- Seitengebäude
- geschlossener Innenhof
- gepflasterte Auffahrt
- befestigte Wege
- Garten hinter der Scheune
- überdachte Einfahrt mit großem Tor
- diverse Stallungen für Hühner und Kleintiere
- Brunnen
- Grube
- sanierungsbedürftiger Zustand
- weitläufige Freifläche hinter der Grundstücksgrenze
- Bieterverfahren

**CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow**

## Tout sur l'emplacement

Mittig zwischen Brandenburg an der Havel und Ziesar befindet sich die Gemeinde Wenzlow. Die Gemeinde umfasst den Kernort Wenzlow, den Ortsteil Boecke und den Gemeindeteil Grüningen. Urkundlich erwähnt wurde die Gemeinde erstmalig 1152 und hat eine sehr bewegte Geschichte. In Wenzlow und Grüningen sind in jüngster Zeit zahlreiche gemeindliche Projekte realisiert worden. Dazu gehören der Bau von Gehwegen, einer zentralen Wasserleitung, der Bau eines neuen Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Wenzlow sowie der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses. Die Straßenbeleuchtung wurde erneuert und eine Platz- und Straßengestaltung ist erfolgt. Sowohl die Freiwillige Feuerwehr als auch der Heimatverein bieten verschiedene Aktivitäten. Durch die Gemeinde fließen das "Verlorenwasser" und die "Holzbuckau". Beides sind Nebenflüsse der Buckau, die zur Havel entwässert. Die Gemeinde ist umgeben von einer traumhaften Tier- und Pflanzenwelt. Zahlreiche Wanderwege entlang von Feldern, Wäldern und Wiesen ermöglichen eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Die Landstraße L93 verbindet Wenzlow mit Brandenburg an der Havel und Ziesar. Die Autobahn A2 verläuft entlang der Gemeinde. Die nächsten Autobahnauffahrt befindet sich im Ortsteil Grüningen wenige hundert Meter von Wenzlow entfernt. Die Nähe zur Autobahn sowie die Infrastruktur im benachbarten Brandenburg an der Havel machen den Ort vor allem für Pendler attraktiv. Die nächsten Kitas und Grundschulen befindet sich in Wollin und Brandenburg an der Havel. Die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel bietet eine Vielzahl an weiterführenden Schulen, Gymnasien, Einkaufsmöglichkeiten, uvm. PKW: ca. 10 Min bis Brandenburg an der Havel ca. 10 Min bis Ziesar ca. 35 Min bis Potsdam ca. 40 Min bis Berlin öffentliche Verkehrsmittel: ca. 20 Min bis Brandenburg an der Havel Hbf. ca. 20 Min bis Ziesar ca. 60 Min bis Potsdam Hbf. ca. 1h 20 Min bis Berlin Hbf.

**CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 408.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23165047 - 14778 Wenzlow

## Contact

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

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg sur la Havel

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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