

Wenzlow

# Charmante maison de campagne avec grange, jardin et potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25165062



PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 510 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25165062 - 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: 25165062 - 14778 Wenzlow**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165062
Surface habitable	ca. 184 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	225.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	14.04.2031	Consommation finale d'énergie	155.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900



CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, datant d'environ 1900, allie le charme d'antan au confort moderne. Meticuleusement entretenue et préservée avec soin au fil des ans, elle offre un mélange harmonieux de cachet d'époque et de fonctionnalité contemporaine. Avec environ 184 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle est idéale pour les amoureux du patrimoine architectural qui souhaitent personnaliser leur intérieur. Le rez-de-chaussée comprend un salon spacieux (actuellement divisé), une chambre confortable, une salle à manger donnant sur la terrasse, une cuisine spacieuse avec cellier attenant et une salle de bains avec baignoire. À l'étage, trois autres chambres et une salle de bains avec douche offrent un espace généreux pour la famille, les invités ou un bureau. Parmi ses atouts, on note les poêles en faïence parfaitement fonctionnels qui, associés au chauffage central au fioul, assurent une chaleur agréable. De nombreux éléments d'origine peuvent être conservés et mis en valeur, offrant un potentiel de design exceptionnel aux passionnés d'architecture historique. La propriété d'environ 510 m<sup>2</sup> bénéficie d'une distribution bien définie. La terrasse donne sur un jardin facile d'entretien, entièrement clos et entouré de haies denses pour préserver l'intimité. La cour, non pavée, conserve son charme champêtre d'origine. Elle est entourée de charmants bâtiments en briques comprenant un garage double, un abri de jardin et une grande grange offrant un potentiel d'agrandissement ou de transformation. Une grande porte de grange permet un accès direct de la rue à la cour. Une partie de la surface bâtie s'étend sur la propriété voisine ; son usage est régi par un bail en vigueur. Grâce à sa proximité avec l'autoroute, la maison séduira aussi bien les personnes travaillant à l'extérieur que celles en quête de tranquillité. Cette propriété offre une opportunité rare de redonner vie à une bâtisse historique. Une maison chargée d'histoire, prête pour l'avenir. Remarque : Une fois vos coordonnées renseignées, les détails de la propriété vous seront automatiquement envoyés. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations et organiser une visite. Pour vous faire une idée de la propriété, nous vous invitons à découvrir notre visite virtuelle 3D.



CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1900
- stetige Modernisierungen Renovierungen
- ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- großes Wohnzimmer (momentan geteilt)
- geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer
- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- funktionsfähige Kachelöfen
- Öl-Zentralheizung
- ca. 510 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Terrasse mit Blick in den Garten
- pflegeleichter Garten
- Hofgrundstück
- unbefestigter Innenhof
- große Scheune mit Aus- und Umbaupotenzial
- Doppelgarage
- Geräteschuppen
- Überbauung (Teilfläche vom angrenzenden Nachbarn gepachtet)
- gute Autobahnanbindung

**CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow**

## Tout sur l'emplacement

Wenzlow ist ein idyllisches Dorf im Landkreis Potsdam-Mittelmark, das seinen ländlichen Charme bis heute bewahrt hat. Eingebettet in weite Felder, sanfte Wälder und von der Havelregion nur wenige Kilometer entfernt, spürt man hier die Ruhe und Ursprünglichkeit des märkischen Landes. Die Geschichte des Ortes reicht bis ins Mittelalter zurück – alte Bauernhöfe, Kopfsteinpflasterstraßen und die kleine Dorfkirche erzählen noch heute von vergangenen Jahrhunderten. Wenzlow ist ein Ort, an dem Tradition und Natur in harmonischem Einklang stehen und der Alltag in wohlthuender Langsamkeit pulsiert.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Wenzlow verkehrstechnisch gut angebunden: In nur wenigen Minuten erreicht man die B1 sowie die Autobahn A2, wodurch Städte wie Brandenburg an der Havel, Potsdam oder Berlin bequem erreichbar sind. In den benachbarten Orten Ziesar und Brandenburg an der Havel befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und gastronomische Angebote. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten ein – ein Paradies für Naturliebhaber, die das Leben auf dem Land mit den Vorteilen einer guten Anbindung verbinden möchten.

### 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: 25165062 - 14778 Wenzlow**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.4.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**CODE DU BIEN: 25165062 - 14778 Wenzlow**

## Contact

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

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)

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

---

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