

Wusterwitz

Maison individuelle chargée d'histoire, de caractère et de potentiel, en bordure de forêt

CODE DU BIEN: 25165077



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.258 m²

CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

- 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: 25165077 - 14789 Wusterwitz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165077
Surface habitable	ca. 155 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	6
Salles de bains	1
Année de construction	1930
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 92 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	102.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La propriété



CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite dans les années 1930 et agrandie en 1986, offre un cadre de vie idéal pour ceux qui apprécient le confort, l'espace et le potentiel. Située sur un terrain généreux d'environ 1 258 m², cette maison possède un caractère unique et se prête parfaitement aux bricoleurs, aux esprits créatifs ou aux familles souhaitant personnaliser leur maison de rêve à leur rythme. Le rez-de-chaussée présente une disposition classique avec un hall d'entrée et un couloir lumineux menant à une cuisine spacieuse avec salle à manger attenante. L'élégant poêle carrelé, pièce maîtresse de cette pièce, relie harmonieusement les deux espaces, bien qu'il nécessite une remise en service. Une cuisine entièrement équipée et fonctionnelle est déjà installée. Le salon lumineux, avec sa grande fenêtre, donne sur le jardin, tandis que la salle de bains spacieuse, avec sa baignoire d'angle et sa douche, offre un confort optimal. L'étage comprend trois pièces polyvalentes, idéales pour servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux. Des toilettes séparées permettent un accès rapide en cas d'urgence, et une grande terrasse sur le toit offre un espace extérieur supplémentaire et souligne le caractère accueillant de la maison. Le sous-sol offre de nombreux espaces de rangement, dont un garage souterrain, une chaufferie, un atelier et des pièces de stockage. Un système de chauffage central au fioul fonctionnel, des fenêtres en PVC à double vitrage, des volets roulants et une façade en briques avec isolation thermique témoignent d'une construction solide et d'une modernisation constante, même si la maison dans son ensemble nécessite une rénovation. Le vaste terrain est un véritable atout : un jardin bien entretenu, irrigué par un puits, deux étangs pittoresques, une allée pavée, une terrasse couverte et une dépendance abritant un atelier et des pièces de stockage. Derrière la dépendance se trouve un atelier séparé, idéal pour les bricoleurs ou les passionnés de voitures anciennes. L'accès direct au bois adjacent complète parfaitement la propriété, offrant une nature préservée en bordure de terrain. Cette maison n'est pas une construction neuve standardisée ; c'est une invitation à préserver l'existant et à créer du neuf. Avec du savoir-faire, le souci du détail et une vision claire, vous pouvez concevoir ici un espace de vie à votre image.

CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1930
- Anbau 1986
- ca. 155 m² Wohnfläche
- ca. 92 m² Nutzfläche
- 6 Zimmer
- renovierungsbedürftiger Zustand
- große Küche mit angrenzendem Esszimmer
- funktionsfähige Einbauküche
- stilvoller Kachelofen zwischen Küche und Esszimmer
- Wohnzimmer mit großem Fenster
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- WC im Dachgeschoss
- 3 individuell nutzbare Zimmer im Dachgeschoss
- große Dachterrasse
- komplett unterkellert
- Tiefgarage
- Rollläden
- Öl-Zentralheizung
- Klinkerfassade inkl. Wärmedämmung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Mansarddach
- ca. 1258 m² Grundstück
- großer überdachter Bereich mit Sitzmöglichkeit
- Nebengebäude mit Werkstatt und Lagerräumen
- separater Schrauberbereich hinter dem Nebengebäude
- gepflasterte Auffahrt
- gepflegter Garten mit zwei Teichen
- Brunnen
- weitläufige Freifläche
- Zugang zum angrenzenden Waldgebiet

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Tout sur l'emplacement

Wusterwitz ist ein charmantes Dorf mit historischem Kern und liegt eingebettet zwischen Wiesen, Feldern und glitzernden Seen im westlichen Brandenburg. Der Ort blickt auf eine lange Geschichte zurück – bereits im 13. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt, hat er sich seinen dörflichen Charakter bis heute bewahrt. Alte Bauernhäuser, Kopfsteinpflastergassen und die denkmalgeschützte Dorfkirche verleihen dem Ort eine Atmosphäre, in der Ruhe und Ursprünglichkeit spürbar bleiben. Gleichzeitig bietet Wusterwitz mit seinen Badeseen, dem kleinen Yachthafen und den angrenzenden Waldgebieten ein echtes Paradies für Naturfreunde, Wassersportler und all jene, die Entschleunigung suchen.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur bemerkenswert gut: Der Regionalbahnhof verbindet Wusterwitz in nur rund zehn Minuten mit der Stadt Brandenburg an der Havel und in etwa einer Stunde mit Berlin. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort oder im nahen Umfeld. Die Bundesstraße B1 sowie die A2 sind schnell erreichbar und garantieren eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen. So vereint Wusterwitz das Beste aus zwei Welten – ländliche Ruhe mit der Nähe zu urbanen Zentren.

Regionalbahn ab Wusterwitz (RE1):

- ca. 13 Min. Brandenburg/Havel
- ca. 40 Min. bis Potsdam HBF
- ca. 45 Min. bis Berlin Wannsee
- ca. 60 Min. bis Berlin HBF

PKW:

- ca. 25 Min. bis Brandenburg/Havel
- ca. 60 Min. bis Potsdam
- ca. 80 Min. bis Berlin
- ca. 50 Min. bis Magdeburg

CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 102.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25165077 - 14789 Wusterwitz

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

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

www.von-poll.com