

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 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.258 m<sup>2</sup>**

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	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2016
Salles de bains	1	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1930	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Surface de plancher	ca. 92 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

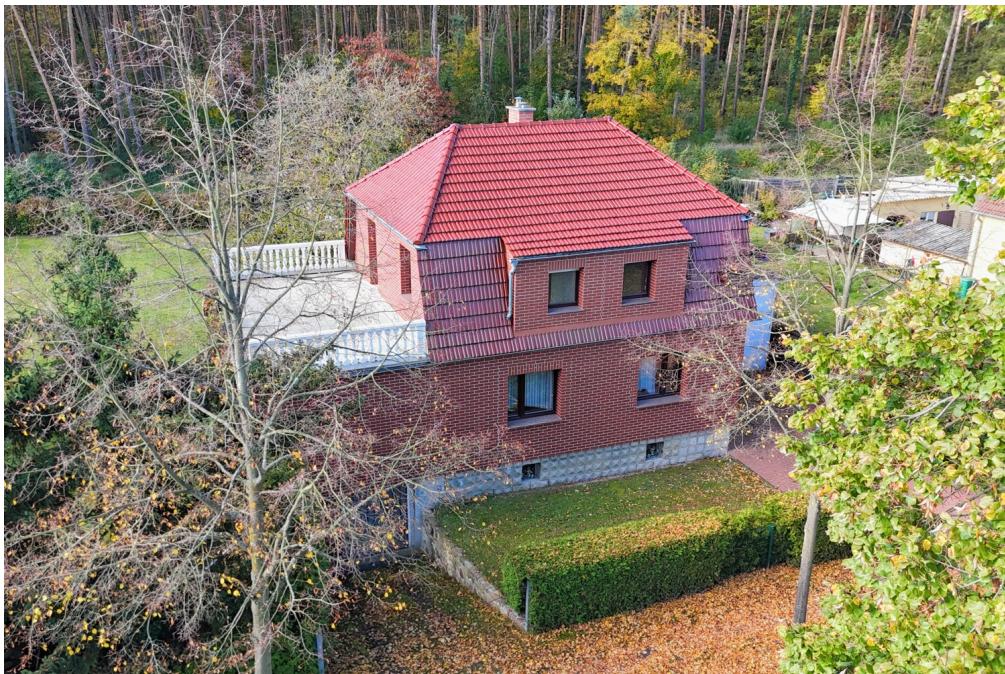
**CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2035	Consommation finale d'énergie	102.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1930

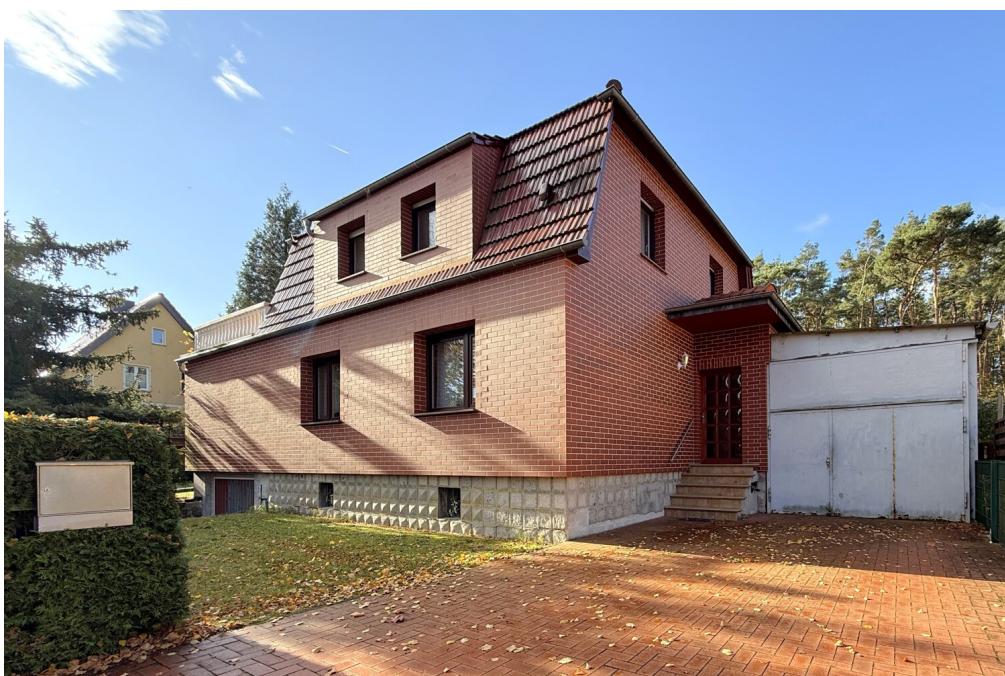
CODE DU BIEN: 25165077 - 14789 Wusterwitz

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 92 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 charmaantes 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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