

Werder (Havel)

Neuwertiges Einfamilienhaus in zentraler Lage von Werder/Havel

????????? ??????????: 25310014



www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 128 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 261 m²

??????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ??? ??????

???????? ?????????	25310014	???? ?????	495.000 EUR
??????????	ca. 128 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
????????	4		
?????????? ??	1		
??????????		???? ???????????	2003
????????	1	????????	??????
???? ???????????	2003	????????????	
????? ???????????	2 x ?????????? ??	??????????????????	ca. 57 m²
	?????????????	?????	
		??????	???????, WC ???????????, ???????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	72.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.10.2035	?????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2003

??????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



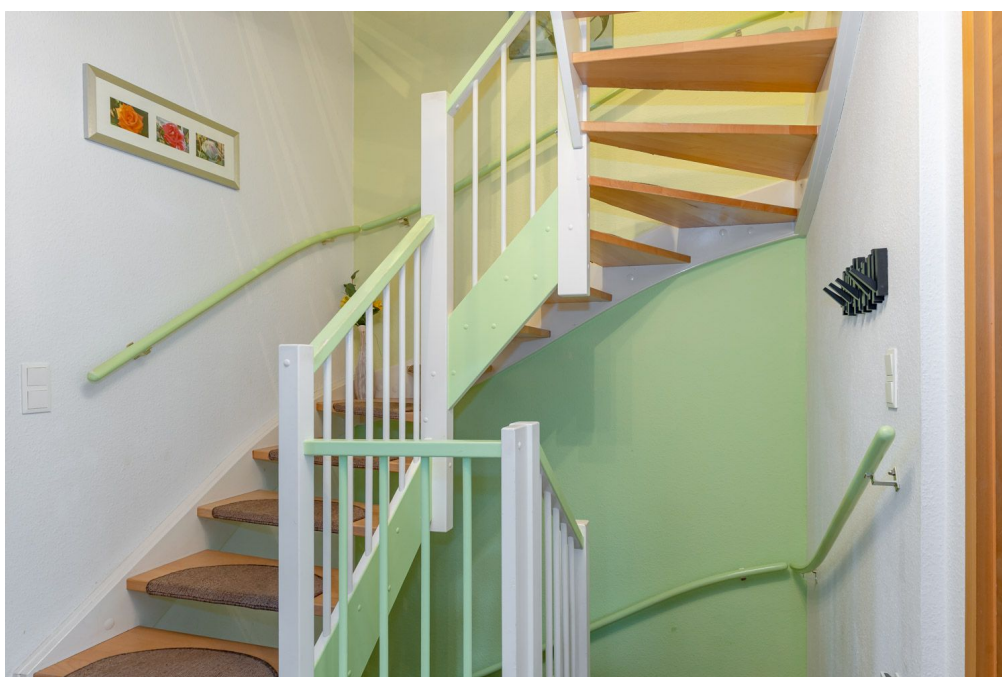
??????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



??????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



??????? ???????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ???????



??????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



??????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



???????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ?????????



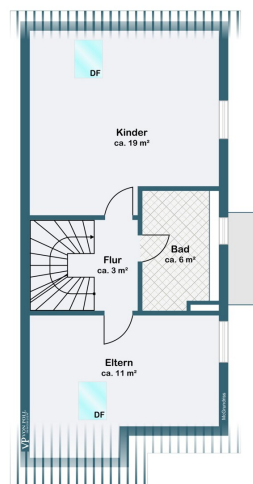
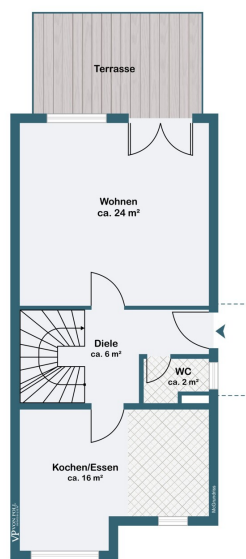
??????? ???????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



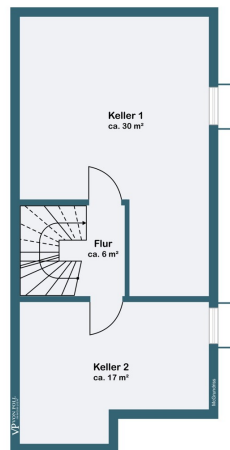
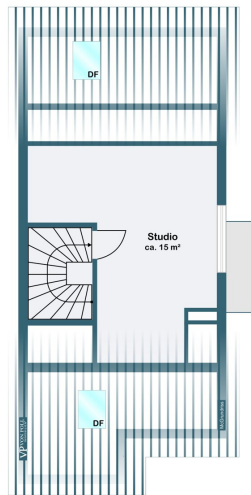
??????? ???????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



??????? ???????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



??????? ???????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

??? ?????? ?????????

Hier präsentiert sich eine attraktive Doppelhaushälfte, die Ihnen modernes Wohnen auf rund 128 m² Wohnfläche bietet. Das im Jahr 2003 fertiggestellte Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 261 m² und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie zahlreiche durchdachte Details. Die Immobilie befindet sich im Erstbezug.

Die klare Aufteilung der ca. 128 m² Wohnfläche hält großzügig gestaltete Räume bereit. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, darunter ein helles Schlafzimmer und ein freundlich gestaltetes Badezimmer. Die Raumaufteilung überzeugt durch eine angenehme Großzügigkeit sowie vielseitige Nutzungsoptionen – beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Ein ausgebauter Dachboden erweitert zusätzlich die Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, sei es als Arbeitsbereich, Rückzugsort oder Abstellfläche.

Die Immobilie verfügt über eine wertige Einbauküche, die mit modernen Elektrogeräten ausgestattet ist und sich optimal in den offen gehaltenen Wohn- und Essbereich einfügt. Bodentiefe Fenster sorgen hier für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und bieten einen schönen Blick in den pflegeleichten Garten. Zwei großzügige Terrassen laden an sonnigen Tagen zu entspannten Stunden im Freien ein. Für die Bewässerung des Gartens steht ein eigener Brunnen zur Verfügung, was die Gartenarbeit erleichtert und gleichzeitig Ressourcen schont.

Im vollunterkellerten Bereich finden sich vielfältige Gäste-, Lager- und Hobbyräume. Besonderes Extra: Ein eigener Saunabereich sorgt für entspannte Stunden nach einem arbeitsreichen Tag. Auch an Komfort wurde gedacht: Das große Carport bietet Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Die Beheizung des Hauses erfolgt umweltfreundlich und effizient über eine Gas-Zentralheizung. Zusätzlich sorgt eine Solaranlage für die Warmwasserbereitung, unterstützt von einem 300-Liter-Warmwasserspeicher. Diese Kombination ermöglicht eine nachhaltige und zugleich kosteneffiziente Energieversorgung.

Durch die Ausstattungsqualität, den gepflegten Zustand und die gelungene Raumaufteilung eignet sich dieses Haus sowohl für Paare mit Platzbedarf als auch für kleine Familien und anspruchsvolle Singles. Die eher stadtnahe Lage verbindet eine angenehme Nachbarschaft mit einer gut entwickelten Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind in kurzer Zeit

erreichbar.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Doppelhaushälfte. Für weitere Informationen oder einen individuellen Termin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie ein hochwertig ausgestattetes Zuhause, das sofort bezogen werden kann.

??????? ???????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com