

Werder - Werder (Havel)

## Familienfreundliches Einfamilienhaus in Bahnhofsnähe

Αριθμός ακινήτου: 26310009



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 515.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 120,39 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 786 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)

?? ??? ?????

|                      |                                                                                  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 26310009                                                                         |
| ???????????          | ca. 120,39 m <sup>2</sup>                                                        |
| ????? ??????         | ????????????? ?????                                                              |
| ????????             | 4                                                                                |
| ?????????? ???       | 3                                                                                |
| ?????????            |                                                                                  |
| ?????????            | 1                                                                                |
| ????? ????????????   | 1995                                                                             |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>????????????? ?????<br>????????????? |

|                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????           | 515.000 EUR                                                                        |
| ??????                  | ?????????????<br>????????????????                                                  |
| ????????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????? ????????????? | ????????????????????<br>??????????                                                 |
| ????????                | ????????, WC ???????????                                                           |

Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| ????????? ??????????      | ????????? ?????????? |
| ????? ???????????         | ??????               |
| ?????????????             | 27.07.2036           |
| ????????????????? ??????? |                      |
| ???                       |                      |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| ?????????????????          | VERBRAUCH     |
| ???????????                |               |
| ????????? ??????????????   | 57.80 kWh/m²a |
| ???????????                |               |
| ??????????? ?????????????? | B             |
| ???????????                |               |
| ????? ??????????????       | 1995          |
| ????????? ?? ??            |               |
| ?????????????              |               |
| ?????????????????          |               |



Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

**??? ????? ????????**

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1995 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120,39 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 786 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien oder Paare mit einem entsprechenden Raumbedarf.

Die Immobilie verfügt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Ausstattung ist funktional und entspricht einem einfachen bis normalen Standard. Laminat- und Teppichböden sowie Holzfenster mit Sicherheitsgriffen und Jalousien sind vorhanden.

An den Wohnbereich schließt eine teilüberdachte Terrasse mit Blick in den Garten an. Das Grundstück grenzt im hinteren Bereich an ein Waldstück und bietet Platz für Freizeit und Erholung im Freien. Ein Carport mit angrenzendem Schuppen ergänzt das Platzangebot und sorgt für praktische Abstellmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem soliden Wohnzustand und bietet eine gute Grundlage für die individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung.

Die Lage eignet sich insbesondere für Familien. Schulen und Kindertagesstätten sind ebenso wie der Bahnhof fußläufig erreichbar. Das Wasser ist in etwa 1.000 Metern Entfernung gelegen, eine Badestelle befindet sich ebenfalls in kurzer Distanz. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Autobahnen.

Insgesamt bietet die Immobilie eine solide Grundlage für Eigennutzer, die ein Haus in familienfreundlicher Lage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu Natur, Wasser und Verkehrsanbindungen suchen



**Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

**?????????????? ??? ????????**

- Laminat- und Teppichböden
- Holzfenster mit Sicherheitsgriffen
- Jalousien
- Bad + Gäste-WC
- Terrasse, teilüberdacht
- großer Carport mit Schuppen
- Garten mit angrenzendem Wald

**Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

**??? ??? ??? ?????????**

Werder an der Havel ist eine Stadt mit rund 25.000 Einwohnern im brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder weit über die Grenzen für sein Baublütenfest bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt.

Die Stadt liegt rund 10 km bzw. 40 km südwestlich der Stadtzentren von Potsdam und Berlin im Nordosten.

Werder ist von den Havelseen Schwielowsee, Glindower See, Großer Plessower See und Großer Zernsee umgeben.

Ein Spaziergang in Werder, in welche Richtung Sie auch gehen, führt Sie immer ans Wasser.

Die Ortsbezeichnung Werder bedeutet "vom Wasser umflossenes Land", was insbesondere für die Altstadtinsel mitten in der Havel zutrifft. Schöne Ausblicke bieten sich von den eiszeitlich geformten Hügeln im Stadtgebiet auf das Umland mit Seen und Wäldern, das auch durch sein sonnen reiches mildes Klima verwöhnt. Obst- und Weinbau, die vielen Gewässer und die sehr reizvolle und abwechslungsreiche Umgebung machen die Stadt zu einem touristischen Anziehungspunkt.

Das Obstbaumuseum auf der Insel informiert über die Geschichte des Obstanbaus in Werder und ist einen Besuch wert. Zahlreiche Schlösser und Museen im Umland sind lohnende Ziele. Auch der Freizeitgestaltung sind keine Grenzen gesetzt. Wasser wohin man schaut, zum Paddeln, Segeln, SUPen, Surfen, Kanufahren oder Schwimmen. Verschiedene Sportvereine halten ein vielfältiges Angebot bereit, Golfplätze sind in direkter Umgebung und auch zum Radfahren und Wandern laden genügend Wege und Routen ein.

Die Stadt bietet eine Vielzahl an Einzelhändlern, Boutiquen die zum Stöbern einladen, Fachmärkte, Einkaufszentren, Ärzte und Apotheken uvm.

Die Stadt Werder (Havel) ist Träger von 5 Schulen und bietet somit ein vielfältiges Bildungsangebot an. Weiterhin wird das Bildungsangebot um ein Oberstufenzentrum und um eine Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt abgerundet. An 2 Grundschulen wird in Form einer verlässlichen Halbtagsgrundschule eine Betreuung vor und nach der Schule angeboten, hier können die Schüler die vielfältigen Angebote der Kooperationspartner nutzen.

Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit Buslinien nach Potsdam und in die Region vom Bahnhof Werder mit Regionalbahnen nach Potsdam (7 min.), nach Brandenburg (30 min.) und mit dem Regionalexpress nach Berlin Zoo in 25 Minuten komfortabel ausgestattet. Auch die Anbindung an die BAB 10 mit 3 Autobahnabfahrten garantiert an eine gute Anbindung.

**Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

**????? ????????????**

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.



**Αριθμός ακινήτου: 26310009 - 14542 Werder - 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](http://www.von-poll.com)**