Havelaue

Ein Ort der Ruhe - Liebevoll gestalteter Vierseithof an der Havel - Vielseitig nutzbar!

??????? ????????: 25368010

???? ??????: 680.000 EUR • ?????????: ca. 255 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 1.810 m²

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

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

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

?? ??? ?????

??????? ????????	25368010
?????????	ca. 255 m²
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	6
???? ??????????	1880
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	680.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2010
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 717 m²
??????	WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

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

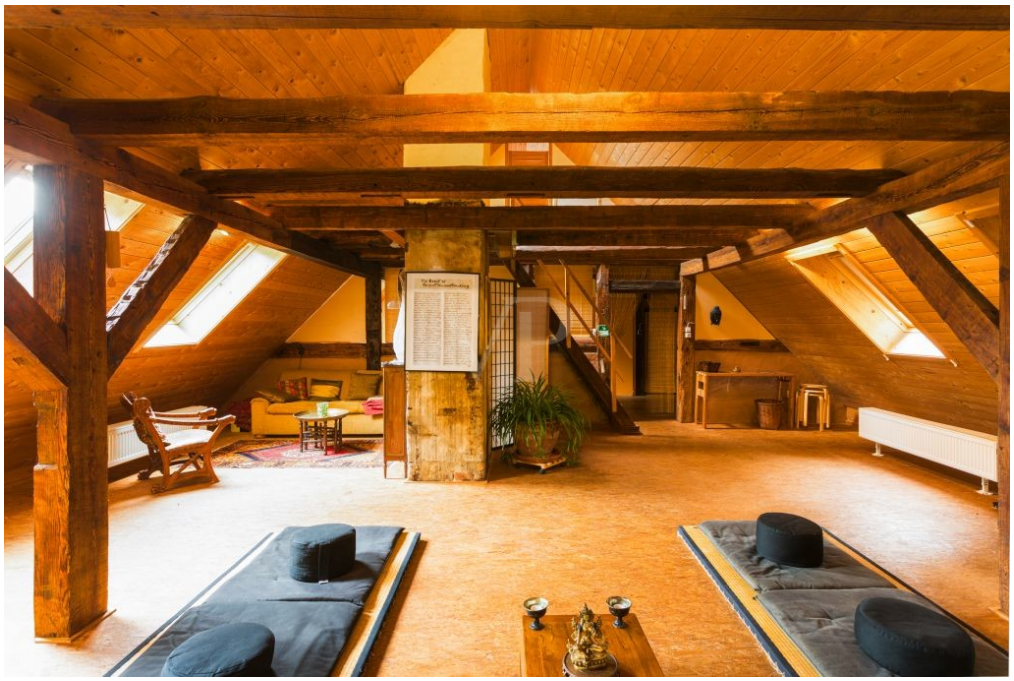
????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	169.50 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	09.02.2033	????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1880

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

?? ???????

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

?? ???????



??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

?? ???????

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

?? ???????

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

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

Ein Ort der Stille und der Ruhe - fernab von Großstadtlärm und Hektik finden Sie hier die Oase nach der so viele Menschen suchen. Durchatmen und ankommen, das Leben in seiner puren Form genießen und aus der Kraft der Natur schöpfen - hier können Sie einen neuen Lebensabschnitt beginnen. Der Hof wurde bisher als kleines Seminarhaus genutzt, bietet aber viel Raum für andere, kreative Nutzungskonzepte.

Liebevoll und mit Respekt vor dem alten Gemäuer wurde dieser Hof sorgfältig und mit Liebe zum Detail modernisiert. Die typische Aufteilung des Vierseithofes wurde erhalten, so stehen vier Gebäude rund um einen gärtnerisch gestalteten Hof. Das ursprüngliche Bauernhaus wurde als Wohnhaus erhalten: Zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und eine Küche verteilen sich im Erdgeschoss und bieten den gemütlichen Rückzugsort für die Bewohner. Das Obergeschoss ist zu einem großen Meditationsraum mit dachhohen Decken ausgebaut - hier kann man nach seinen Bedürfnissen eine ganz neue Raumaufteilung planen. Ein kleines Gäste WC mit Dusche (für kleinere Menschen perfekt ...) und ein Gästezimmer sind bereits vorhanden.

Das ursprüngliche Stallgebäude ist zu einem geschmackvollen Gästehaus ausgebaut worden: Drei schön gestaltete Zimmer mit Bädern en Suite und Fußbodenheizung - hier schlafen Ihre Gäste wie auf Wolken.

Die Scheune an der Stirnseite bietet mit ihren gekalkten Wände und den hohen Decken eine wunderbare Kulisse für Hoffeste, Hochzeiten oder als Spielplatz für die Kinder. Das große Tor öffnet sich zu einer idyllischen Terrasse mit Blick auf die Havel und die Havelauen. Hier sind Sie ganz nah an dem ersten Sternenpark Deutschlands - die Sterne und Milchstraßen scheinen hier heller als irgendwo anders.

Der daneben liegende Stall wurde in den letzten Jahren als Ausstellungsort genutzt - auch hier bieten die hohen Decken, die gekalkten Wände und die Stahlträger eine ganz besondere Atmosphäre - der rustikale Charme des Landlebens steckt hier in jeder Ecke!

Der Hof bietet: Eine Sauna, eine große überdachte Terrasse, den Innenhof mit Kräutern, Gräsern und Rosen in allen Schattierungen. Die vielen kleine Orte der Begegnung und der Einkehr scheinen der beste Ort zu sein, um das Leben wirklich zu atmen, zu fühlen und zu leben. Ein weiteres Highlight: Eine Naturbadestelle unmittelbar hinter dem Hof lädt an heißen Sommertagen zur Erfrischung ein.

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

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

- Bauernhaus aus dem Jahre 1880
- Umfangreiche Modernisierungen in den letzten 25 Jahren
- Ausgebautes Dachgeschoss mit großem Seminarraum
- Große Scheune
- Großer Stall (Atelier)
- Gästehaus mit drei separaten Gästeappartements
- Große überdachte Terrasse
- Sauna
- Idyllische Frühstücksecke mit Blick auf die Havelauen
- Innenhof mit Bauerngarten

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

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

Ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Havelaue - und wie der Name schon sagt befinden wir uns hier umgeben von den Auen der Gülper Havel. Endlose Weiten mit saftigem Grün, malerische Ufer und Wiesen und unendlicher Stille liegen vor uns. Einzigartig, am Wasser, am Rand eines bedeutenden Naturschutzgebietes und Sternenparks.

Die Zeugen der Geschichte dem slawischen Burgwall und dem Pilatsch führen bis ins die alten Zeiten der Slawen. Später war der Ort im Besitz der Familie von der Hagen. und wurde dann über die Jahrhunderte zu einem Dorf mit Hofstellen, einer alten Backsteinkirche und Fischereien.

Heute gehört der Ort zu den Stellen mit der geringsten nächtlichen Luftverschmutzung - hier ist es richtig dunkel in der Nacht. Im Jahr 2014 wurde der Naturpark Westhavelland zum ersten Sternenpark Deutschlands gekürt. Das Naturschutzgebiet Gülper See gehört zu den ältesten Naturschutzgebieten Deutschlands und bietet Schutz und Heimat für viele Vogelarten. Europaweit ist dieses Gebiet für seine Bedeutung als Rast-, Nahrungs- und Brutgebiet insbesondere für Wasser- und Wattvögel bekannt. Sie werden hier ganz besondere Vogelgesänge hören können!

Mit dem Auto sind Sie in ca. 1,5 Stunden in Berlin mit Bahn und Bus in knapp 2 Stunden . In der Umgebung können Sie herrliche Fahrradtouren machen - mit einem Bötchen die Havel entlang paddeln und einfach endlos Spazierengehen.

Kindergärten und Schulen finden Sie in den umliegenden Orten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten gibt es in zum Beispiel in Rhinow.

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.2.2033.
Endenergiebedarf beträgt 169.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 ein 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.

??????? ????????: 25368010 - 14715 Havelaue

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

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

Enrico Baumgarten

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen
Tel.: +49 3321 - 74 79 690
E-Mail: nauen@von-poll.com

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

www.von-poll.com