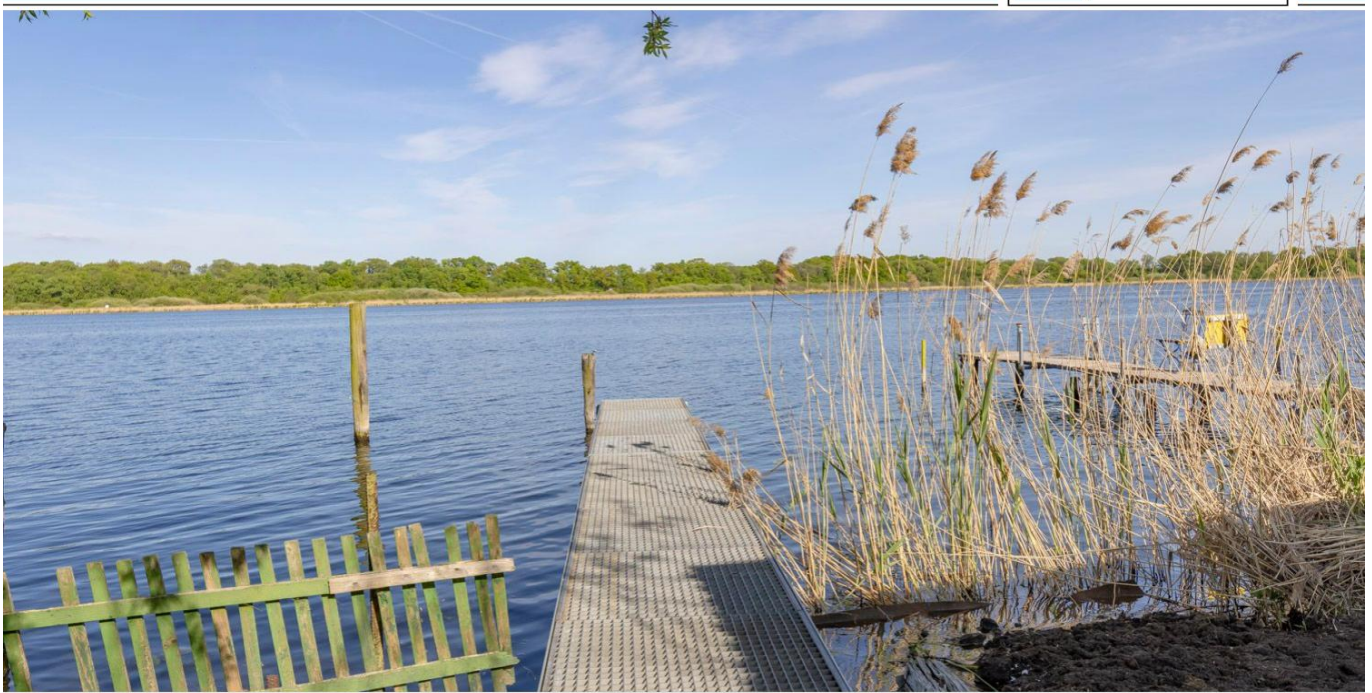


Werder (Havel)

# Vízparti ingatlan Werder/Havel szigetén

VP azonosító: 25310007



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

VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 922 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## Áttekintés

VP azonosító	25310007
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1903
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	1.495.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

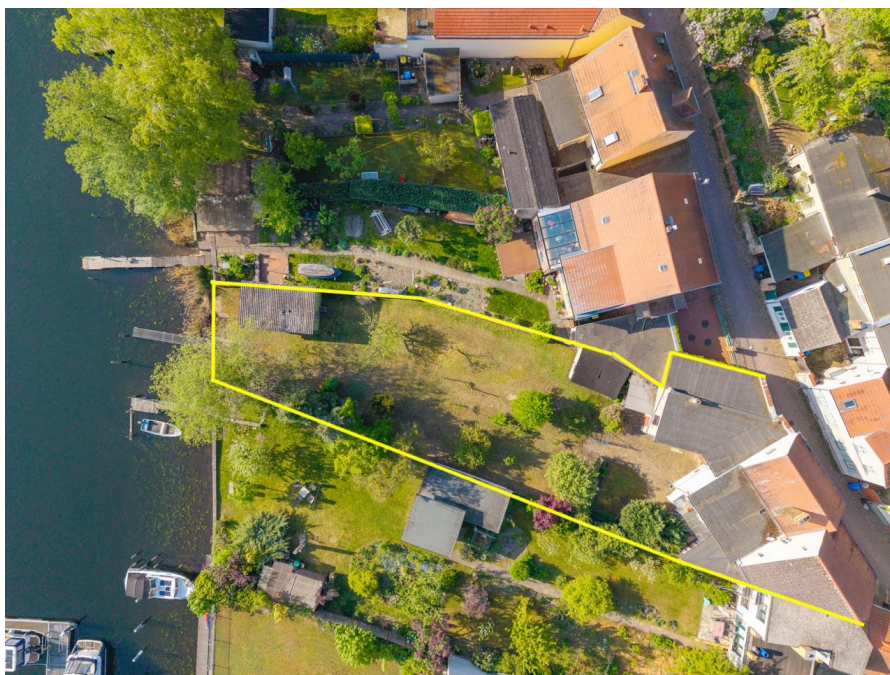
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	478.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



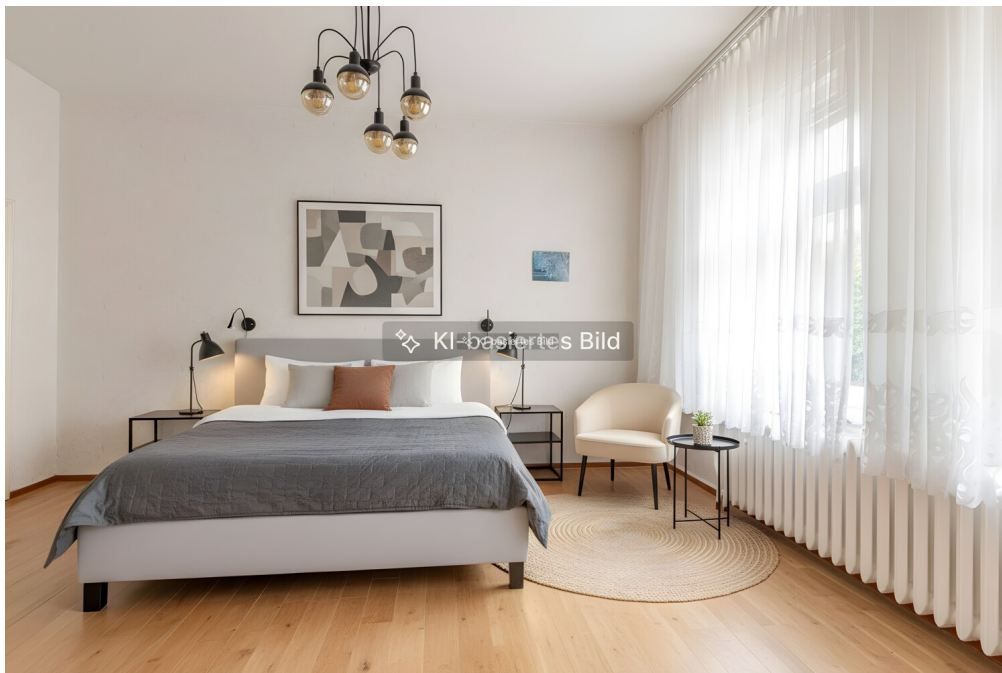
VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



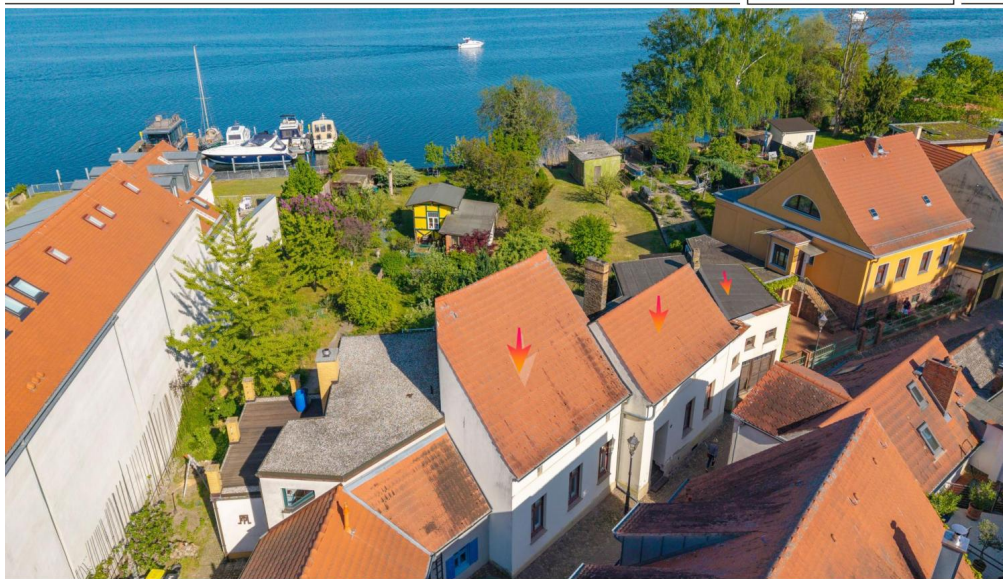
VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



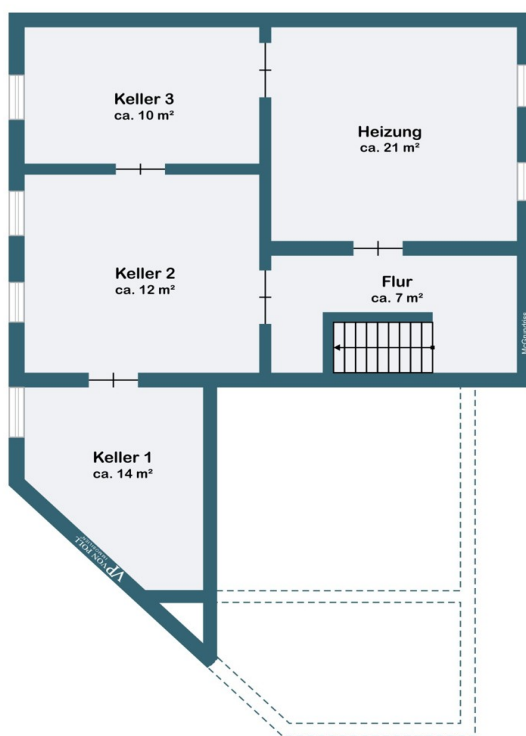
VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

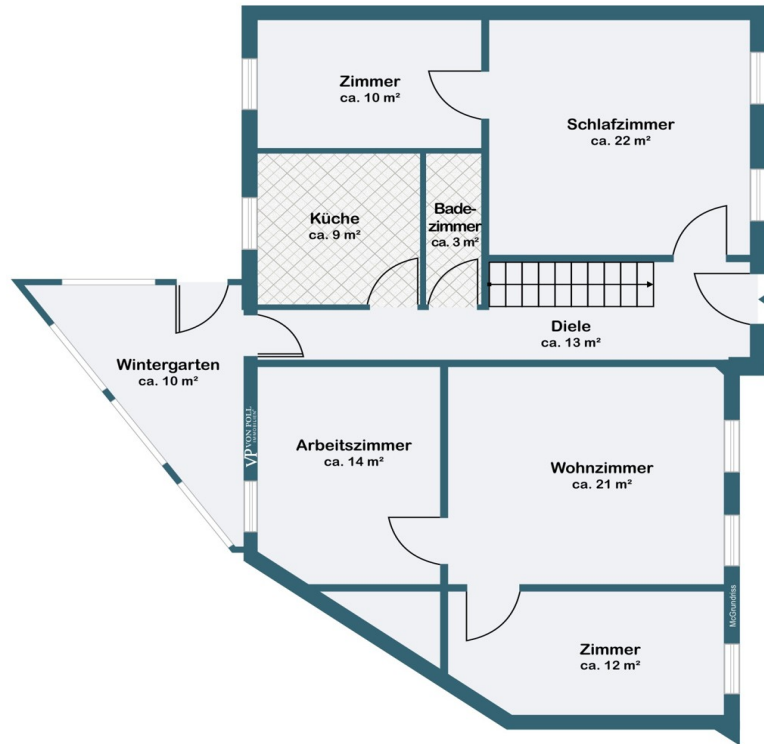
## Az ingatlan

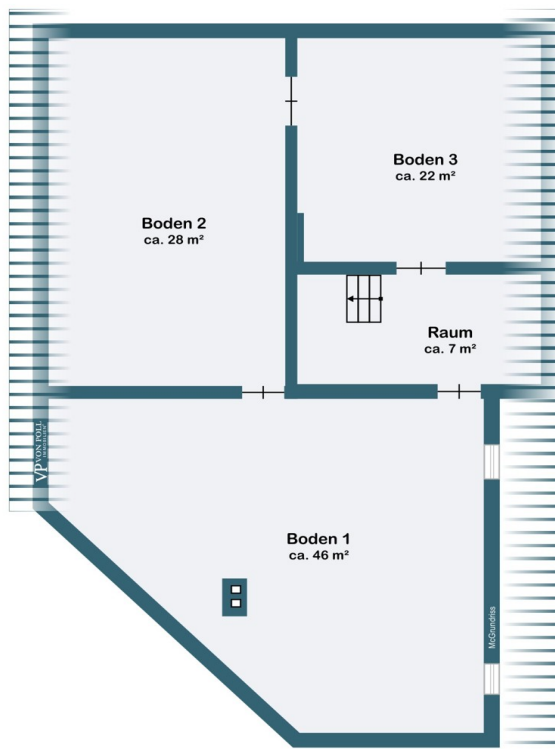


VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## Az első benyomás

Jelenleg nincs ehhez fogható ingatlan Werder szigetén. Nem mindenkinek való. Ideális vízi sportok szerelmeseinek, akiknek saját csónakjuk van közvetlenül a ház előtt. Nincs út a telek és a vízpart között. Zavartalan béke és nyugalom. Eladó egy érdekes, felújításra szoruló családi ház, amely új tulajdonosokra vár, akik saját elképzelésük szerint alakíthatják ki. Az 1903-ban épült ingatlan körülbelül 110 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és egy körülbelül 922 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekszik. A ház teljesen elkészült, de jelentős felújítást igényel, lehetőséget kínálva a kreatív elméknek és a képzett szakembereknek, hogy megvalósítsák saját álmaik projektjét. Az épület klasszikus, háború előtti építészettel lenyugó, és összesen öt szobával rendelkezik. Ezek közé tartozik egy hálószoba és egy fürdőszoba, így ideális méretet biztosít kisebb családok vagy párok számára. Az elrendezés különféle kialakítási lehetőségeket kínál, a gyönyörű padlóburkolat kiemeli a meglévő jellemzőket, és bájával kiemeli a ház hagyományos stílusát. A beépített központi fűtési rendszer a hidegebb hónapokban is kellemes alaphőmérsékletet biztosít. A kivitelezés színvonala alapvető, és tükrözi az átfogó felújítás szükségességét. A meglévő beépített konyha kezdeti használhatóságot kínál, de korszerűsítésre szorul, hogy megfeleljen a jelenlegi szabványoknak. Különösen figyelemre méltóak a telken található további épületek: egy átalakított kocsiszín további lakóterület vagy vonzó használati lehetőség kialakítására kínál lehetőséget. Van egy praktikus kerti fészer is, amely bőséges helyet biztosít kerti felszerelések és egyebek számára. A garázs biztonságos parkolást kínál a járművek számára. Az ingatlan további különlegessége a saját csónakkikötő, amely tiszta szabadidős élményt ígér közvetlenül a vízparton. Így ez a ház nemcsak egy hangulatos otthon lehetőségét kínálja, hanem különösen vonzó a természet szerelmesei és a víz szerelmesei számára is. A meglévő részleges pince további tárolóhelyet biztosít, és a leendő tulajdonosok egyéni igényeitől függetlenül muhelyé vagy hobbiszobává is átalakítható. A nagyméretű telekmérettel és a különféle fejlesztési lehetőségekkel ez az ingatlan kiváló alapot kínál álmai otthonának megvalósításához. Azoknak a potenciális vásárlóknak, akik hajlandóak időt és energiát befektetni egy átfogó modernizációba, ez egy lehetőség arra, hogy olyan otthont teremtsenek, amely tökéletesen tükrözi saját igényeiket és stílusukat. Az érdeklődőket szeretettel várjuk, hogy egyeztessenek időpontot megtekintésre, hogy saját szemükkel is megismerhessék az ingatlanban rejlő lehetőségeket. Felhívjuk figyelmét, hogy a megtekintésre csak előzetes bejelentkezés alapján van lehetőség.

**VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## **Részletes felszereltség**

- **schöner Dielenboden**
- **Einbauküche**
- **Garage**
- **ausbaufähige Remise**
- **Geräteschuppen**
- **Bootssteg**
- **Teilkeller**

**VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## **Minden a helyszínrol**

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. Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder überregional durch das jährliche Baumblütenfest im Mai bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt. Werder (Havel) zählt mit seinen umliegenden Ortsteilen ca. 23.000 Einwohner. Die Stadt ist mit einer Vielzahl von Einzelhändlern und großen Einkaufszentren infrastrukturell gut aufgestellt. Neben Schulen und Gymnasien bietet die Stadt viele Freizeitmöglichkeiten für jedermann. Auch die wichtigsten ärztliche Fachrichtungen sind in Werder vorhanden.

Das Einfamilienhaus befindet sich auf der schönen Insel in Werder/Havel. Zum Zentrum sind es aber maximal 10 Minuten mit dem Fahrrad oder 5 Minuten mit dem Auto. Im Zentrum befindet sich ein Ärztehaus, Apotheken und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

**VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 478.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**VP azonosító: 25310007 - 14542 Werder (Havel)**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Andreas Güthling**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam**

**Tel.: +49 331 - 88 71 811 0**

**E-Mail: potsdam@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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