

Werder - Werder (Havel)

## Felújított kis lakó- és kereskedelmi épület üzlettel a földszinten, valamint lakással az első és második emeleten

VP azonosító: 24310013



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

VÉTELÁR: 635.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 229 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

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

**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 24310013               |
| Hasznos lakótér | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 6                      |
| Hálósobák       | 1                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 1886                   |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 635.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2004                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 280 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Beépített konyha, Erkély                                          |

VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

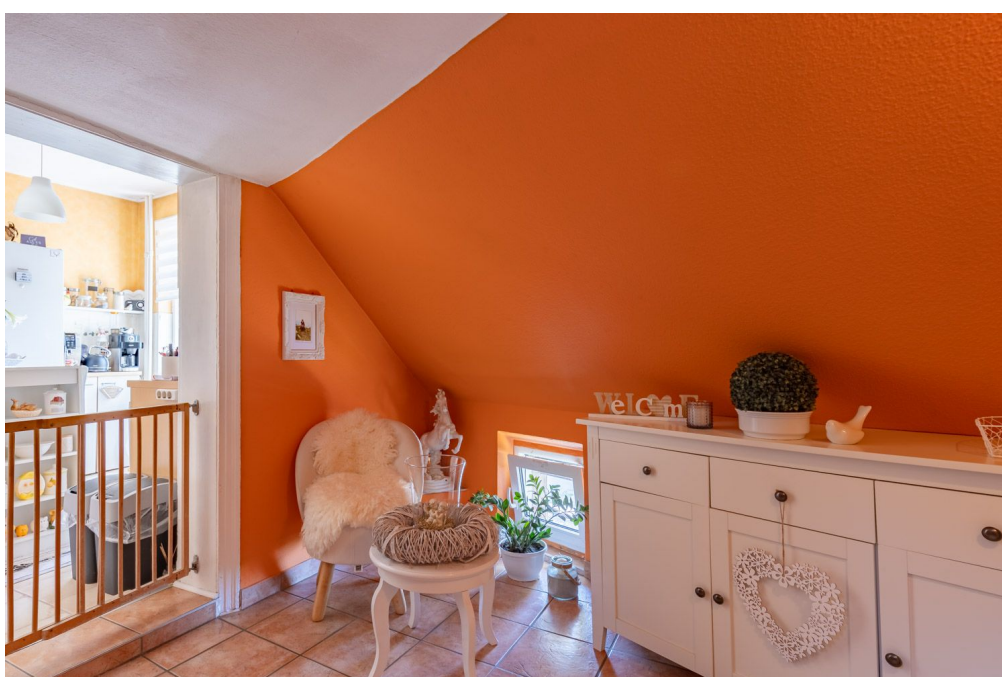
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.10.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 156.80 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1994                |

VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Az első benyomás

Egy szokatlan ingatlant mutatunk be itt. Közelebbről megvizsgálva két különálló épület tárul elénk. A) A már modernizált lakó- és kereskedelmi épület: A földszinten egy kereskedelmi egység található, amelyben egy italbolt található, amely elsősorban regionális borokat és söröket, valamint egyéb helyi termékeket kínál. E felett egy körülbelül 130 négyzetméteres, kétszintes lakás található, két fürdőszobával, egy kiváló minőségű, beépített konyhával, egy nappalival, egy hálószobával és három további szobával. A szobák emeleti elrendezése lehetővé teszi két különálló lakás kialakítását. Az épület és minden helyiségének teljes felújítását 2004-ben végezték el. Az épülethez tartozik egy részleges pince is, ahol a gázfűtési rendszer és egyéb közműcsatlakozások találhatók. B) Volt hentesüzlet: A második épület egykori hentesüzlet, amely szintén két szintes. Néhány átalakítást már elvégeztek, így a földszint kereskedelmi célokra, az emelet pedig lakócéllú felhasználásra alkalmas. Ez az épület körülbelül 200 négyzetméternyi további területet kínál. Jelenleg a földszint raktárként szolgál, az emelet pedig üres. Egy kis teraszt alakítottak ki, amely pihentető helyet kínál, és élvezheti a Werder háztetőre nyíló kilátást. Mindkét épületnek közös bejárata van, de önállóan is kezelhetők. Az ingatlan egy bejárattal lakóövezetben található, amely vonzó keverékét kínálja a történelmi bájnak és a modern infrastruktúrának. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és tömegközlekedés a közelben és könnyen megközelíthetőek, ami tovább növeli az ingatlan elhelyezkedését. Összességében ez a vegyes funkciójú épület a hagyomány és a modern életszínvonal vonzó kombinációját kínálja. Az elvégzett felújítási és modernizációs munkálatok megőrizték a történelmi épület varázsát, miközben biztosítják a kortárs lakhatási kényelmet. Ha érdekli ez az egyedülálló ingatlan, örömmel szervezünk egy megtekintést. Várjuk, hogy megoszthassuk Önnel az ingatlan minden részletét és lehetőségét.

**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- zwei Bäder
- kleine Terrasse
- viel Platz
-

**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Minden a helyszínról

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 Baublütenfest im Mai bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt. Werder (Havel) zählt mit seinen umliegenden Ortsteilen ca. 27.000 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 kleine Wohn und Geschäftshaus gehört schon zur schönen Insel von Werder/Havel. Verschiedene Einzelhandelsläden und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung. Die Havel an der Uferstrasse sieht man wenn man aus der Tür tritt. Aber auch ein Ärztehaus und der öffentliche Nahverkehr kann man bequem zu Fuß erreichen.

**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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, ...) vorliege

**VP azonosító: 24310013 - 14542 Werder - 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)**