

Werder (Havel)

## Vadonatúj családi ház központi helyen Werder/Havelben

VP azonosító: 25310014



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 261 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)**

## Áttekintés

VP azonosító	25310014	Vételár	495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 128 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2003
Hálószobák	1	Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2003	Hasznos terület	ca. 53 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	72.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	21.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



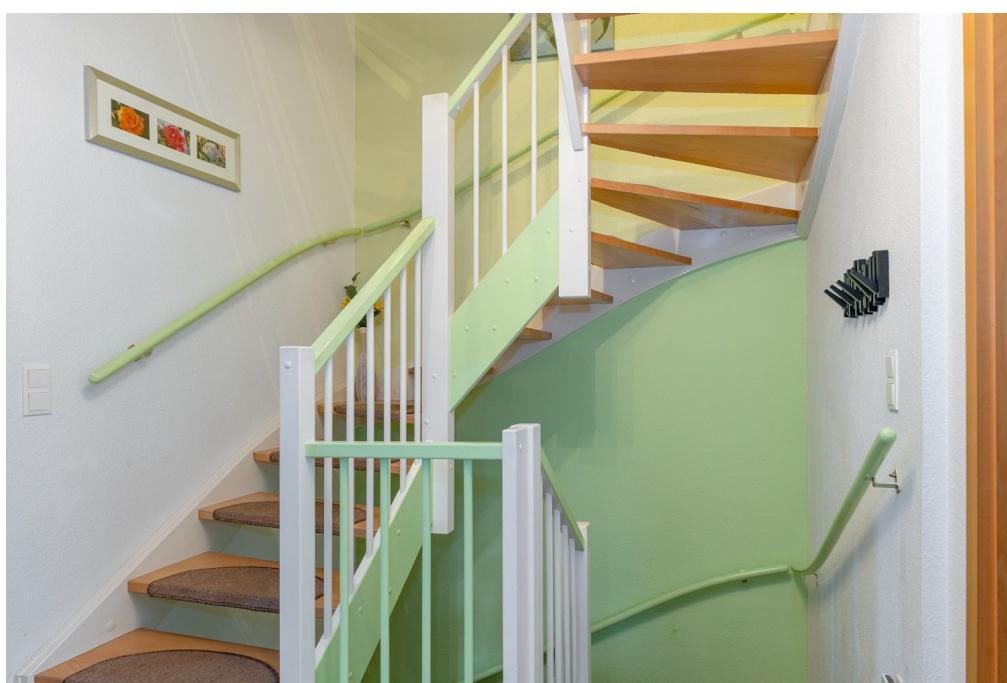
VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



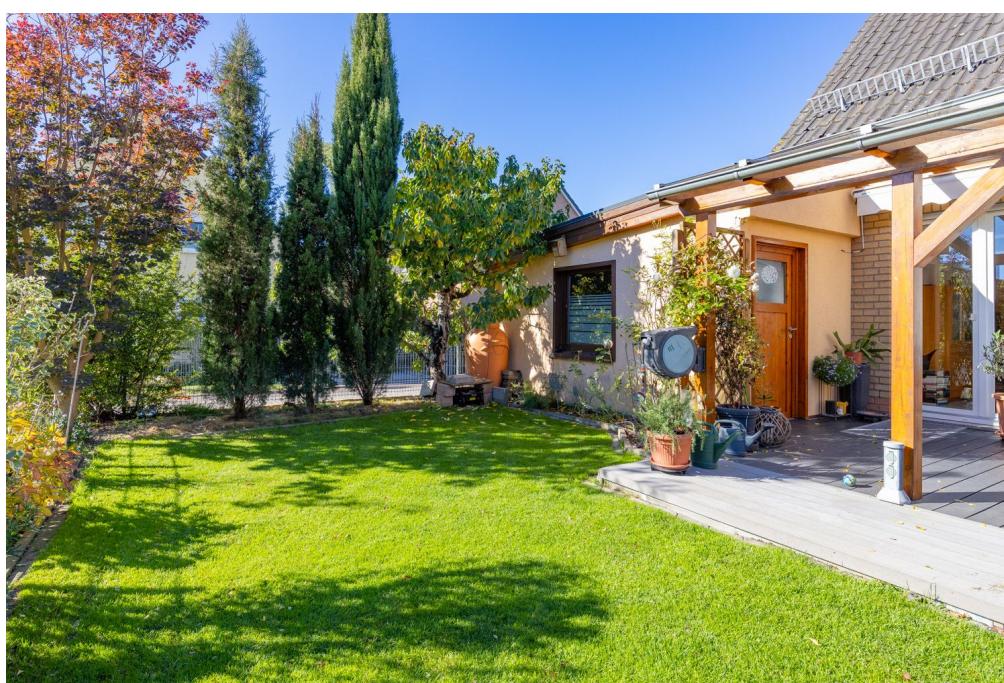
VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



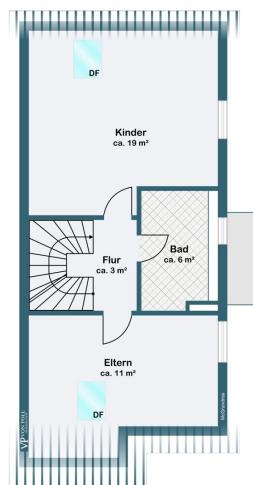
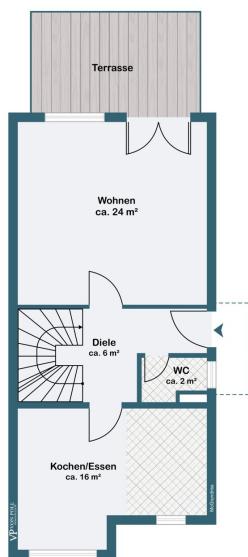
VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



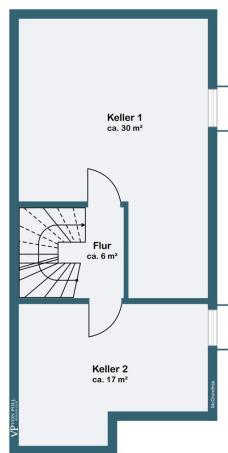
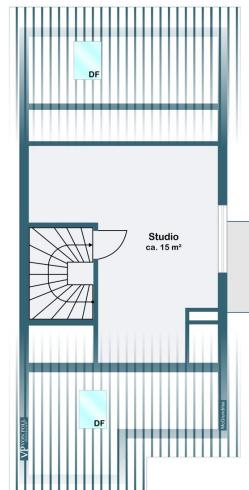
VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)**

## Az elso benyomás

Ez a vonzó ikerház modern életteret kínál körülbelül 128 m<sup>2</sup> lakóterületen. A 2003-ban elkészült ház egy körülbelül 261 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és kiváló minőségu tulajdonságokkal, valamint számos átgondolt részettel büszkélkedhet. Az ingatlan jelenleg eloször eladó. A körülbelül 128 m<sup>2</sup>-es lakótér jól megtervezett elrendezése nagyvonalú arányú szobákat kínál. Összesen négy szoba áll rendelkezésre, köztük egy világos hálószoba és egy kellemesen kialakított fürdoszoba. A szoba elrendezése kényelmes tágasságával és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel lenyugözo – például dolgozószobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként is használható. A kész tetötér tovább bovíti az egyéni felhasználás lehetőségeit, legyen szó akár munkaterületrol, pihenohelyiségrol vagy tárolóhelyiségrol. Az ingatlanban egy kiváló minőségi, modern gépekkel felszerelt konyha található, amely zökkenőmentesen integrálódik a nyitott teru nappali-étkezobe. A padlótól a mennyezetig éro ablakok világos légkört biztosítanak, és gyönyörű kilátást nyújtanak az alacsony karbantartást igénylo kertre. Két tágas terasz csábít a szabadban eltöltött pihentető órákra a napsütések napokon. Egy privát kút biztosítja a kert vízellátását, leegyszerűsítve a kertészkedést és kímélve az eroforrásokat. A teljesen kész pince számos vendégszobát, tárolóhelyet és hobbiszobát kínál. Különleges extra: egy privát szunarészleg biztosítja a pihenést egy mozgalmas nap után. A kényelemre is gondoltak: a nagyméretű kocsibeálló helyet biztosít a jármunek, valamint további tárolóhelyet kerékpároknek vagy kerti felszereléseknek. A ház futését hatékonyan és környezetbarát módon biztosítja a gáz központi futés. A meleg vizet napkollektoros rendszer biztosítja, amelyet egy 300 literes tárolótartály támogat. Ez a kombináció fenntartható és költséghatékony energiaellátást biztosít. Kiváló minőségi tulajdonságainak, karbantartott állapotának és jól megtervezett elrendezésének köszönhetően ez a ház ideális térré vágyó párok, kis családok és igényes egyedülállók számára. A városhoz közeli elhelyezkedés a kellemes környéket ötvözi a jól fejlett infrastruktúrával – üzletek, iskolák, orvosok és szabadidős tevékenységek minden könnyen elérhetőek. Gyozodjön meg saját szemével a sokoldalú lehetőségekről, amelyeket ez az ikerház kínál. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk személyes idopontot. Ragadja meg a lehetőséget, hogy felfedezzen egy kiváló minőségi, azonnal költözhető otthont.

VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)**

## Minden a helyszínről

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 unbeschwertem 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 –



VON POLL  
REAL ESTATE

ein Ort, an dem sich Zukunftsträume verwirklichen lassen.

**VP azonosító: 25310014 - 14542 Werder (Havel)**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25310014 - 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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