

Wenzlow

## Bájos vidéki menedék – ház pajtával, kerttel és bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25165062



VÉTELÁR: 225.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 184 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 510 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

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

VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Áttekintés

VP azonosító	25165062
Hasznos lakótér	ca. 184 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	225.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.04.2031
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	155.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900



VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Az első benyomás

Ez a bájos, családi ház, amely az 1900-as évek körül épült, ötvözi a letunt idok jellegét a modern élet kényelmével. Az évek során a házat gondosan karbantartották és szeretettel megorizték, ami a korabeli báj és a modern funkcionalitás kellemes keverékét eredményezte. A körülbelül 184 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a ház ideális azok számára, akik értékelik a történelmi épületek értékét, és szeretnék otthonukat személyre szabni. A földszinten egy tágas nappali (jelenleg osztott), egy hangulatos hálószoba, egy teraszkapcsolattal rendelkező étkező, egy tágas konyha kamrával és egy kádas fürdőszoba található. Az emeleten további három szoba és egy zuhanyzós fürdőszoba található – bőséges hely a család, a vendégek vagy egy dolgozószoba számára. A ház jellegzetessége a teljesen működőképes cserépkályhák, amelyek az olajtűzelésű központi fűtéssel együtt kellemes meleget biztosítanak. Számos eredeti elem megorizhető és továbbfejleszthető – ami hatalmas tervezési lehetőségeket kínál a történelmi építészet szerelmeseinek. A körülbelül 510 m<sup>2</sup>-es ingatlan jól meghatározott elrendezéssel büszkélkedhet. A teraszról könnyen megközelíthető a könnyen karbantartható kert, amely teljesen zárt és szürke zöldéssel van körülvéve a magánélet védelme érdekében. Az udvar burkolatlan, megorizve eredeti, vidéki jellegét. Bájos téglalapú épületek veszik körül, köztük egy dupla garázs, egy kerti fészer és egy nagy pajta, amelyek bővítési vagy átalakítási lehetőséget kínálnak. Egy nagy pajtaajtó közvetlen hozzáférést biztosít az utcáról az udvarhoz. Az épület területének egy része a szomszédos ingatlanra is kiterjed; használatát egy meglévő bérleti szerződés szabályozza. A kényelmes autópálya-hozzáférésnek köszönhetően a ház vonzó mind az ingázók, mind a nyugalomra vágyók számára. Ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál arra, hogy új életet leheljen egy történelmi épületbe. Egy ház történelemmel – készen a jövőre. Megjegyzés: Miután megadta elérhetőségi adatait, az ingatlan adatai automatikusan elküldésre kerülnek. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért és a megtekintés egyeztetéséhez. Ha szeretne benyomást szerezni az ingatlanról, szeretettel meghívjuk virtuális 3D-s túránkra.



VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Részletes felszereltség

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1900
- stetige Modernisierungen Renovierungen
- ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- großes Wohnzimmer (momentan geteilt)
- geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer
- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- funktionsfähige Kachelöfen
- Öl-Zentralheizung
- ca. 510 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Terrasse mit Blick in den Garten
- pflegeleichter Garten
- Hofgrundstück
- unbefestigter Innenhof
- große Scheune mit Aus- und Umbaupotenzial
- Doppelgarage
- Geräteschuppen
- Überbauung (Teilfläche vom angrenzenden Nachbarn gepachtet)
- gute Autobahnanbindung

VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Minden a helyszínról

Wenzlow ist ein idyllisches Dorf im Landkreis Potsdam-Mittelmark, das seinen ländlichen Charme bis heute bewahrt hat. Eingebettet in weite Felder, sanfte Wälder und von der Havelregion nur wenige Kilometer entfernt, spürt man hier die Ruhe und Ursprünglichkeit des märkischen Landes. Die Geschichte des Ortes reicht bis ins Mittelalter zurück – alte Bauernhöfe, Kopfsteinpflasterstraßen und die kleine Dorfkirche erzählen noch heute von vergangenen Jahrhunderten. Wenzlow ist ein Ort, an dem Tradition und Natur in harmonischem Einklang stehen und der Alltag in wohlthuender Langsamkeit pulsiert.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Wenzlow verkehrstechnisch gut angebunden: In nur wenigen Minuten erreicht man die B1 sowie die Autobahn A2, wodurch Städte wie Brandenburg an der Havel, Potsdam oder Berlin bequem erreichbar sind. In den benachbarten Orten Ziesar und Brandenburg an der Havel befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und gastronomische Angebote. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten ein – ein Paradies für Naturliebhaber, die das Leben auf dem Land mit den Vorteilen einer guten Anbindung verbinden möchten.

### PKW:

ca. 10 Min bis Brandenburg an der Havel  
ca. 10 Min bis Ziesar  
ca. 35 Min bis Potsdam  
ca. 40 Min bis Berlin

### öffentliche Verkehrsmittel:

ca. 20 Min bis Brandenburg an der Havel Hbf.  
ca. 20 Min bis Ziesar  
ca. 60 Min bis Potsdam Hbf.  
ca. 1h 20 Min bis Berlin Hbf.

VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.4.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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 eine 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.

VP azonosító: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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