

Wusterwitz

Családi ház történelemmel, karakterrel és lehetőségekkel az erő szélén

VP azonosító: 25165077



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.258 m²

VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

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

VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Áttekintés

VP azonosító	25165077	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 155 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Tetötéri lakás	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2016
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1930	Hasznos terület	ca. 92 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

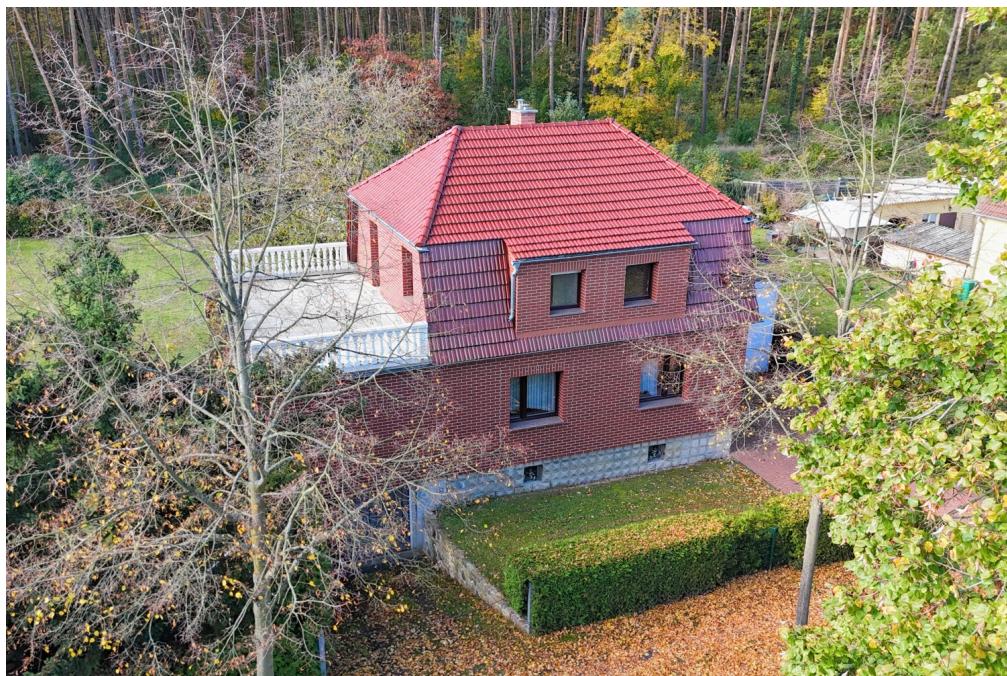
VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	102.60 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	26.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



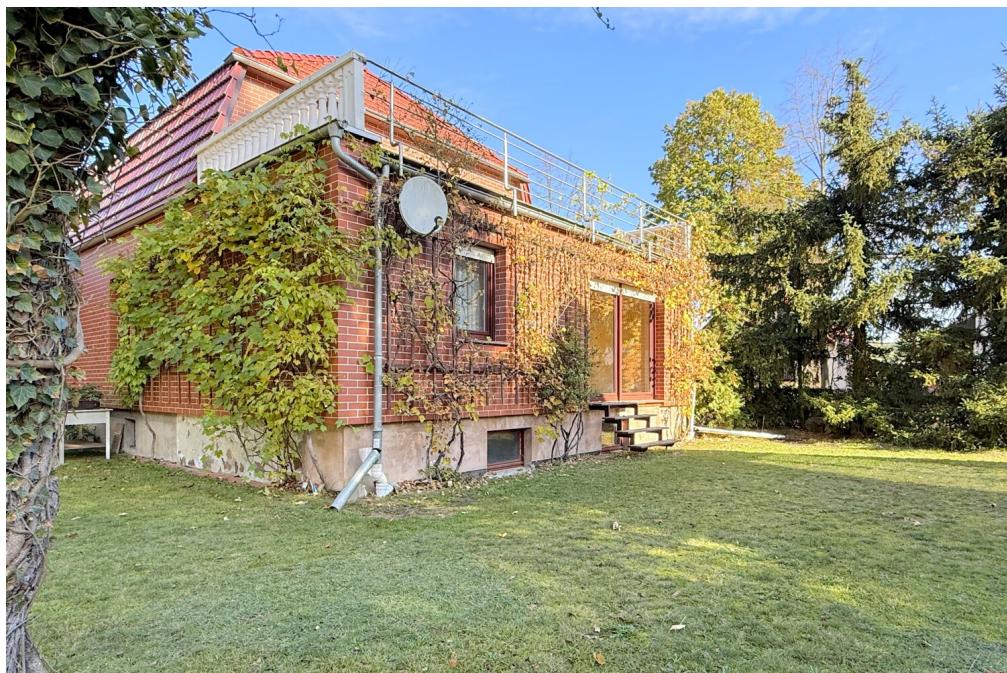
VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Az elso benyomás

Ez a bájos családi ház az 1930-as években épült, majd 1986-ban bovíttették. A ház szilárd alapot kínál azok számára, akik értékelik a tartalmat, a teret és a lehetőségeket. A körülbelül 1258 m²-es nagyméretű telken fekvo otthon jellegzetes karakterrel büszkélkedhet – ideális barkácsolás szerelmeseinek, kreatív elméknek vagy családoknak, akik lépésről lépésre szeretnék személyre szabni álmaik otthonát. A földszint klasszikus elrendezésű, eloszobával és világos folyosóval, amely a tágas konyhába és az étkezöbe vezet. A stílusos cserépkályha alkotja a központi elemet, harmonikusan összekötve a két szobát, bár ehhez újra kellene építeni. A teljesen felszerelt konyha már a helyén van. A világos nappali nagy ablakkal a kertre néz, míg a tágas fürdoszoba sarokkáddal és zuhanyzóval további kényelmet biztosít. Az emeleten három sokoldalúan használható szoba található, amelyek ideálisak hálószobának, gyerekszobának vagy irodának. A külön WC gyors hozzáférést biztosít, amikor az ido szukös, a nagy tetoterasz pedig további kültéri teret biztosít, és kiemeli az otthon hívogató jellegét. Az alagsor boséges tárolási lehetoséget kínál, beleértve egy mélygarázst, kazánházat, muhelyt és tárolóhelyiségeket. A működő olajfutéses központi futás, a dupla üvegezésű PVC ablakok, a redonyök és a hoszigetelt téglahomlokzat szilárd építkezésről és folyamatos modernizációról tanúskodik, annak ellenére, hogy a ház egésze felújításra szorul. A tágas telek igazi fénypont: egy jól karbantartott, kúttal öntözött kert, két festoi tó, egy térkövezett kocsifelhajtó, egy fedett ülosarok, valamint egy melléképület muhellyel és tárolóhelyiségekkel. A melléképület mögött egy külön muhelyrész található – ideális barkácsolás szerelmeseinek vagy klasszikus autók szerelmeseinek. A szomszédos erdőhöz való közvetlen hozzáférés tökéletesen kiegészíti az ingatlant, érintetlen természetet kínálva közvetlenül a telekhatáron. Ez a ház nem egy sablonos új építésű – hanem egy meghívás arra, hogy megörizzük a meglévőt, és valami újat alkossunk. Szakmunkával, a részletekre való odafigyeléssel és tiszta vízióval saját elképzélései szerint alakíthatja ki itt az életterét.

VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Részletes felszereltség

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1930
- Anbau 1986
- ca. 155 m² Wohnfläche
- ca. 92 m² Nutzfläche
- 6 Zimmer
- renovierungsbedürftiger Zustand
- große Küche mit angrenzendem Esszimmer
- funktionsfähige Einbauküche
- stilvoller Kachelofen zwischen Küche und Esszimmer
- Wohnzimmer mit großem Fenster
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- WC im Dachgeschoss
- 3 individuell nutzbare Zimmer im Dachgeschoss
- große Dachterrasse
- komplett unterkellert
- Tiefgarage
- Rollläden
- Öl-Zentralheizung
- Klinkerfassade inkl. Wärmedämmung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Mansarddach
- ca. 1258 m² Grundstück
- großer überdachter Bereich mit Sitzmöglichkeit
- Nebengebäude mit Werkstatt und Lagerräumen
- separater Schrauberbereich hinter dem Nebengebäude
- gepflasterte Auffahrt
- gepflegter Garten mit zwei Teichen
- Brunnen
- weitläufige Freifläche
- Zugang zum angrenzenden Waldgebiet

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Minden a helyszínrol

Wusterwitz ist ein charmaantes Dorf mit historischem Kern und liegt eingebettet zwischen Wiesen, Feldern und glitzernden Seen im westlichen Brandenburg. Der Ort blickt auf eine lange Geschichte zurück – bereits im 13. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt, hat er sich seinen dörflichen Charakter bis heute bewahrt. Alte Bauernhäuser, Kopfsteinpflastergassen und die denkmalgeschützte Dorfkirche verleihen dem Ort eine Atmosphäre, in der Ruhe und Ursprünglichkeit spürbar bleiben. Gleichzeitig bietet Wusterwitz mit seinen Badeseen, dem kleinen Yachthafen und den angrenzenden Waldgebieten ein echtes Paradies für Naturfreunde, Wassersportler und all jene, die Entschleunigung suchen.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur bemerkenswert gut: Der Regionalbahnhof verbindet Wusterwitz in nur rund zehn Minuten mit der Stadt Brandenburg an der Havel und in etwa einer Stunde mit Berlin. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort oder im nahen Umfeld. Die Bundesstraße B1 sowie die A2 sind schnell erreichbar und garantieren eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen. So vereint Wusterwitz das Beste aus zwei Welten – ländliche Ruhe mit der Nähe zu urbanen Zentren.

Regionalbahn ab Wusterwitz (RE1):

ca. 13 Min. Brandenburg/Havel
ca. 40 Min. bis Potsdam HBF
ca. 45 Min. bis Berlin Wannsee
ca. 60 Min. bis Berlin HBF

PKW:

ca. 25 Min. bis Brandenburg/Havel
ca. 60 Min. bis Potsdam
ca. 80 Min. bis Berlin
ca. 50 Min. bis Magdeburg

VP azonosító: 25165077 - 14789 Wusterwitz

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 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: 25165077 - 14789 Wusterwitz

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com