

Werder - Werder (Havel)

# Casa indipendente da ristrutturare sulla splendida isola di Werder/Havel

Codice oggetto: 22310001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 234 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>22310001</b>
Superficie netta	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1900</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>295.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>1998</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>169.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.04.2032</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1998</b>

Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## La proprietà



**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La proprietà



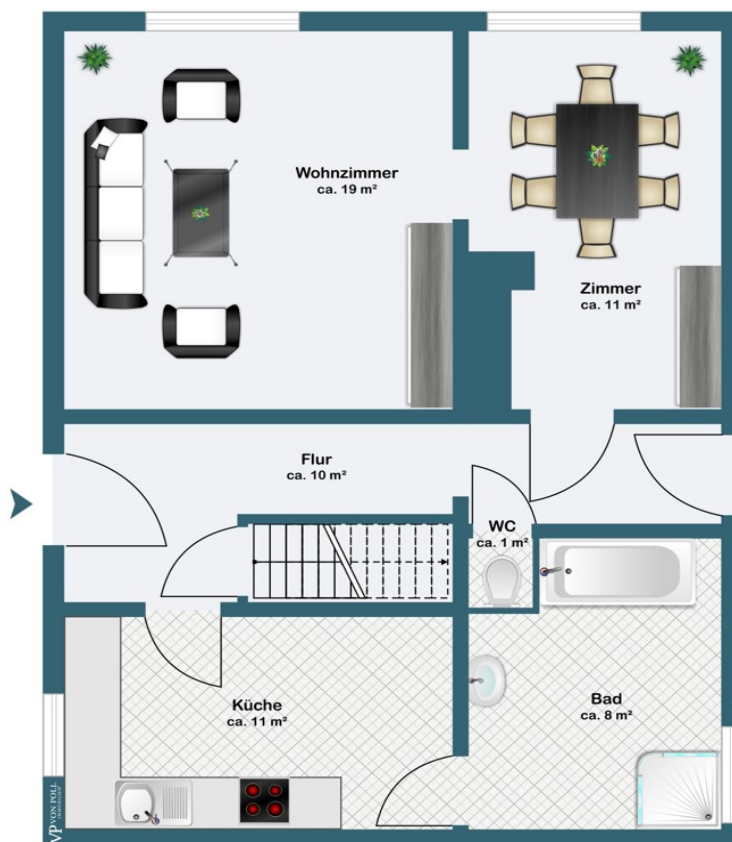
**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

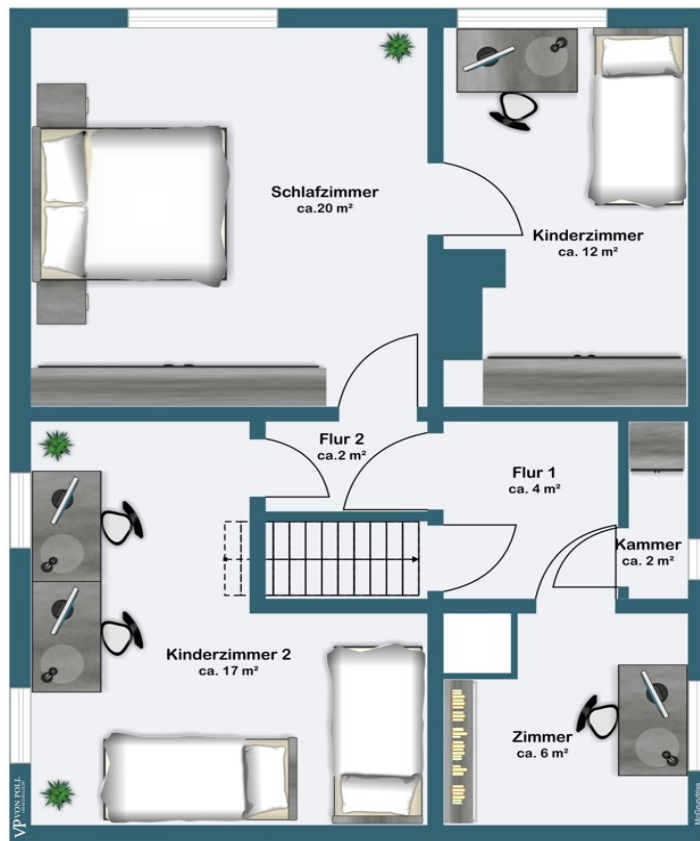
## La proprietà



Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente da ristrutturare, costruita nel 1900, con circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 234 m<sup>2</sup>. La casa è situata in una posizione tranquilla e appartata e offre ai potenziali acquirenti ampie possibilità di personalizzazione. In precedenza era anche utilizzata come casa bifamiliare. La proprietà comprende un totale di sei locali distribuiti su due piani. Al piano terra si trova una piccola stanza che potrebbe essere facilmente utilizzata come sala da pranzo. Tuttavia, questa stanza presenta un passaggio che conduce parzialmente al seminterrato. Da questa stanza si accede al soggiorno e, con il minimo sforzo, si potrebbe creare un passaggio verso il corridoio. Al piano terra si trova anche la cucina, da cui si accede al bagno di servizio. Una scala in legno conduce al piano superiore, che ospita altre quattro stanze. C'è anche un bagno di servizio. La mansarda è accessibile tramite una scala retrattile. Le finiture sono di base, ma offrono un ottimo potenziale di ammodernamento secondo i desideri del nuovo proprietario. La casa è dotata di riscaldamento centralizzato installato nel 1993. L'impianto elettrico è stato parzialmente rimodernato nel 1998, così come alcune finestre in legno. Nel complesso, tuttavia, la proprietà necessita di una ristrutturazione completa. Un punto di forza particolare è il piccolo ma splendido giardino, ideale per rilassarsi all'aperto e che offre ampio spazio per idee di progettazione personalizzate. Un capanno da giardino offre ulteriore spazio per riporre gli attrezzi da giardinaggio. La casa gode di una posizione centrale ma tranquilla. Questa proprietà rappresenta una fantastica opportunità per gli acquirenti che desiderano creare una casa su misura per la propria visione. La posizione, il grazioso giardino e il potenziale di ristrutturazione rendono questa casa indipendente un'offerta interessante sul mercato immobiliare. Prenota una visita oggi stesso e scopri le possibilità che questa casa ha da offrire.

**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## **Dettagli dei servizi**

- einfache Ausstattung
- schön angelegter Garten
- Geäteschuppen
- zentrale Insellage

**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 169.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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, ...) vorliegen.

**Codice oggetto: 22310001 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Andreas Güthling**

---

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

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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