

Werder/Havel

# Individuelles, lichtdurchflutetes Architektenhaus mit direktem Seezugang

Codice oggetto: 26310004



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 237 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.479 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

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

**Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26310004
Superficie netta	ca. 237 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

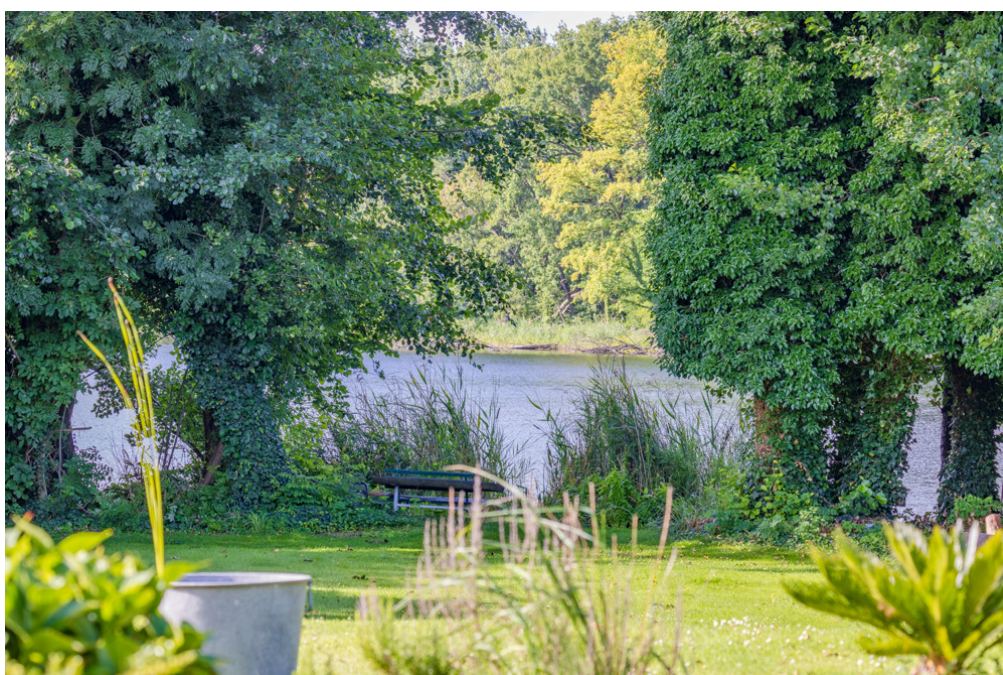
Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo finale di energia	30.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.08.2033	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## La proprietà



**Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## La proprietà



Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel

## La proprietà



**Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## Una prima impressione

Dieses Architektenhaus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 237 m<sup>2</sup> ein ansprechendes Wohnambiente, welches sowohl durch seine gehobene Ausstattungsqualität als auch seine gepflegte Substanz überzeugt. Das im Jahr 2006 errichtete Objekt präsentiert sich in Massivbauweise mit einer Mauerstärke von 36,5 cm und entspricht dem Standard eines fertiggestellten Hauses. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.479 m<sup>2</sup> in direkter Wasserlage mit einer Uferbreite von etwa 25 Metern.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, davon ein Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag, ergänzt durch ein zusätzliches Gäste-WC. Die Raumaufteilung und die Größe der Wohnflächen ermöglichen eine Vielzahl individueller Nutzungsmöglichkeiten und überzeugen durch große, helle Bereiche.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen eine energiesparende Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt, sowie stilvolle Granitböden im Innenbereich. Elektrische Jalousien bieten sowohl Komfort als auch Sichtschutz und sind ebenso wie die Einbauküche fester Bestandteil des Hauses. Ein Kachelofen sorgt für eine angenehme Atmosphäre an kühleren Tagen. Für kulinarische Ansprüche steht neben der Einbauküche im Haus auch eine Outdoorküche zur Verfügung, ergänzt durch einen Outdoorbackofen.

Die großzügige, ca. 35 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden ein und erweitert den Wohnraum in den Gartenbereich. Zusätzlich steht eine Dachterrasse zur Verfügung, die weitere Möglichkeiten für Aufenthalte im Freien eröffnet. Der Außenbereich zeichnet sich durch seine direkte Wasserfront und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus.

Praktische Aspekte werden durch die Garage mit einer Fläche von ca. 28 m<sup>2</sup> sowie eine separate Werkstatt mit ca. 19 m<sup>2</sup> abgedeckt. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über Erdwärme, wodurch sowohl eine angenehme Wärmeverteilung als auch Energieeffizienz gewährleistet werden.

Mit zwei Badezimmern und einem Gäste-WC ist für ausreichende Privatsphäre und Funktionalität gesorgt. Die Architektur und Ausstattung des Hauses unterstreichen den gehobenen Anspruch an Wohnqualität und bieten ein Umfeld zum Wohlfühlen.

Das Architektenhaus präsentiert sich somit als ansprechende Immobilie, die mit großzügigen Flächen, moderner Technik und durchdachten Details überzeugt. Interessenten, die Wert auf hochwertige Ausstattung, gepflegten Zustand und großzügigen Außenbereich legen, erhalten hier eine attraktive Kaufgelegenheit. Gerne erhalten Sie auf Anfrage weitere

**Informationen oder die Möglichkeit, einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## **Dettagli dei servizi**

- **Massivbauweise 36,5 Wandstärke**
- **2 Bäder + 1 Gäste-WC**
- **elektr. Jalousien**
- **Fußbodenheizung**
- **Granitböden**
- **Kachelofen**
- **Einbauküche**
- **35 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse**
- **Dachterrasse**
- **Garage 28 m<sup>2</sup>**
- **Werkstatt 19 m<sup>2</sup>**
- **Wasserfront 25mtr.**
- **Erdwärme**
- **Outdoorküche**
- **Outdoorbackofen**

**Codice oggetto: 26310004 - 14542 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. Auch die wichtigsten ärztliche Fachrichtungen sind in Werder vorhanden.

Der Ortsteil Kemnitz überzeugt durch kurze Wege zum nächsten Autobahnanschluss (A10) sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die in 10-15 Minuten zu erreichen sind. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Werder (Havel). Hier kann eine direkte Busverbindung von Kemnitz /Phöben zum Bahnhof Werder genutzt werden. Von dort aus gelangen Sie in kurzer Zeit nach Potsdam und in die Bundeshauptstadt Berlin. Ein hoher Freizeitwert wird durch zwei Pferdehöfe und durch einen Golfplatz in Phöben geboten. Die unmittelbar an Phöben gelegene Havel bietet Wassersportlern alle Möglichkeiten und der nahe am Verkaufsobjekt angrenzende Wald lädt zu ausgiebigen Wanderungen ein.

**Codice oggetto: 26310004 - 14542 Werder/Havel**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26310004 - 14542 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)**