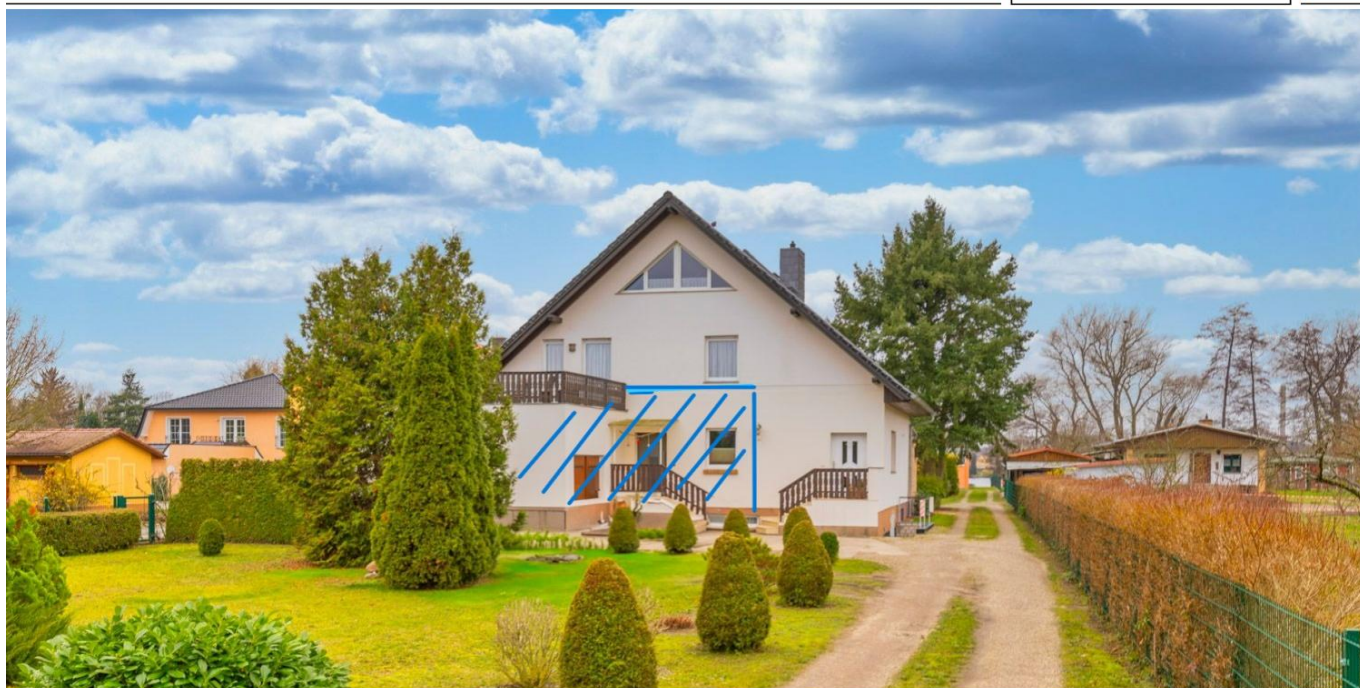


Werder (Havel)

## Moderno appartamento con ingresso indipendente in una tranquilla strada laterale a Werder/Havel

Codice oggetto: 24310021



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

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 24310021 - 14542 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: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 24310021              |
| Superficie netta    | ca. 115 m²            |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 2001                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 450.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2001                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

Codice oggetto: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.11.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 107.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2001                                |

Codice oggetto: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



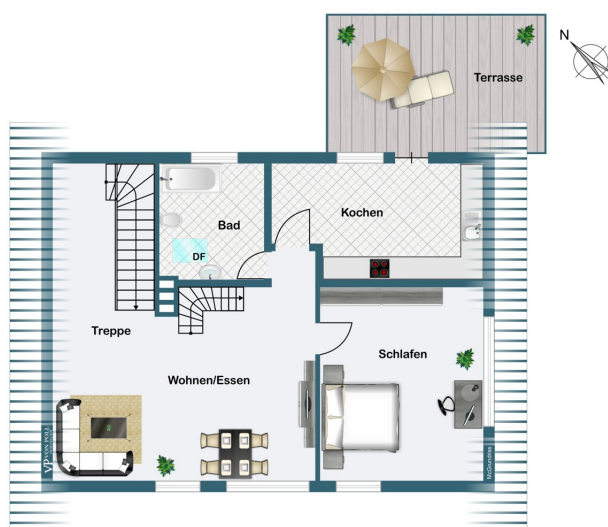
Codice oggetto: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 24310021 - 14542 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: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## Una prima impressione

Questo splendido, luminoso e moderno appartamento duplex si trova in una casa bifamiliare e si estende al primo piano e alla mansarda ristrutturata. L'appartamento è accessibile tramite un ingresso separato, costruito esclusivamente per questa residenza. La disposizione degli spazi consente un utilizzo flessibile degli spazi. Oltre al soggiorno con ampia zona pranzo, sono disponibili altre tre stanze, che possono essere utilizzate come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. La cucina attrezzata è progettata in modo funzionale e si integra armoniosamente nell'estetica generale. Dalla cucina si accede all'ampia terrazza, dove è possibile godersi il sole fin dalle prime ore del mattino. Il bagno di famiglia è dotato di vasca e doccia. Pareti e pavimento sono piastrellati. Un punto di forza dell'appartamento è la grande finestra angolare triangolare nell'ufficio. Da qui si gode di una vista mozzafiato sul lago di Glindow, che conferisce allo spazio abitativo un tocco di classe. Il riscaldamento centralizzato a gas garantisce un clima interno confortevole e contribuisce a una distribuzione uniforme del calore in tutto l'appartamento durante i mesi più freddi. Due posti auto completano l'offerta e offrono ampio spazio per i vostri veicoli. La posizione dell'appartamento offre tranquillità e un comodo accesso alla vita urbana. Negozi, scuole e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. La combinazione di un tranquillo contesto residenziale e della vicinanza alle infrastrutture urbane rende questa proprietà un luogo attraente in cui vivere. Nel complesso, questo appartamento si presenta come un'offerta interessante con un grande potenziale. Chi cerca una proprietà quasi nuova con opzioni di progettazione flessibili troverà qui ciò che cerca. Se apprezzate un appartamento ben progettato con servizi moderni, questa proprietà offre un'eccellente opportunità. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per scoprire di persona i vantaggi di questo eccezionale appartamento.

Codice oggetto: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Teilkeller
- PKW Stellplätze
- Seeblick zum Glindower See
- Gaszentralheizung
- separater Zugang zur Wohnung

Codice oggetto: 24310021 - 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 Baumbblütenfest 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.

Die Etagenwohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Seitenstrasse. Trotzdem sind es zu öffentlichen Verkehrsmitteln ( Bus ) keine 10 Minuten Fußweg. Auch der Werderpark mit den unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten kann man in kurzer Zeit erreichen.

Codice oggetto: 24310021 - 14542 Werder (Havel)

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 107.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

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

Codice oggetto: 24310021 - 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

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

---

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