

Werder (Havel)

## Nuova casa indipendente in posizione centrale a Werder/Havel

Codice oggetto: 25310014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 261 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25310014 - 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: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25310014
Superficie netta	ca. 128 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	72.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.10.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà





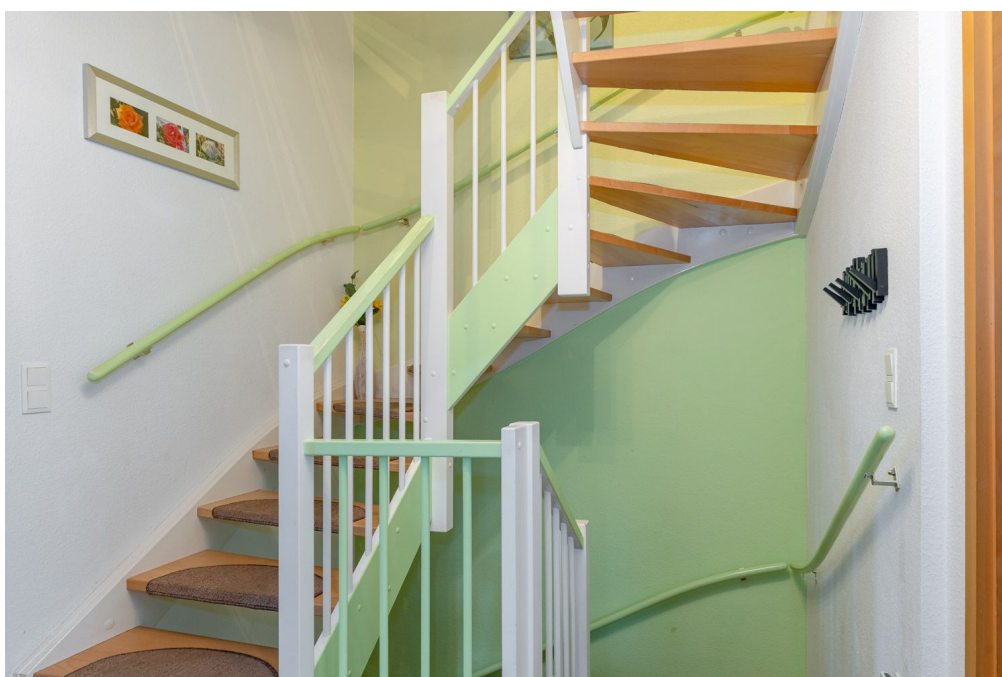
Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà





Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà





Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà





Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà





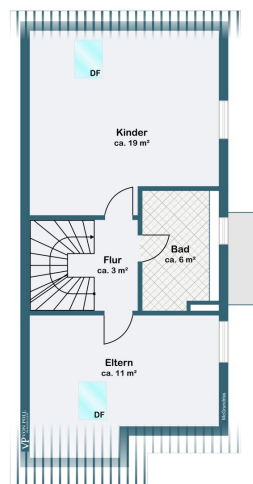
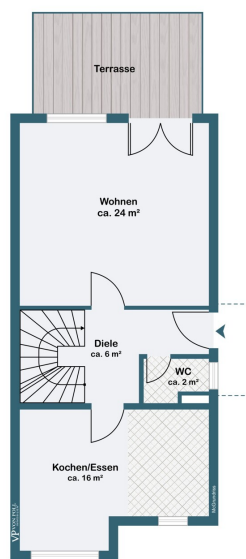
Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



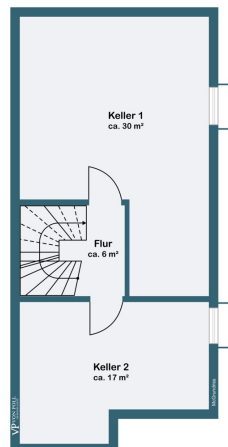
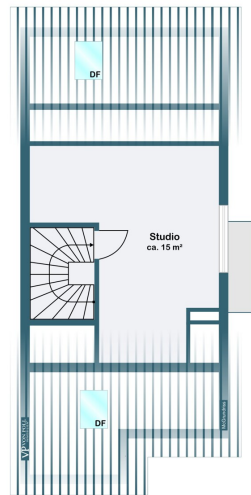
Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## La proprietà





Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Una prima impressione

Questa graziosa casa bifamiliare offre uno stile di vita moderno su circa 128 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Completata nel 2003, la casa sorge su un terreno di circa 261 m<sup>2</sup> e vanta finiture di alta qualità e numerosi dettagli curati. L'immobile è attualmente in vendita per la prima volta. La disposizione ben progettata della superficie abitabile di circa 128 m<sup>2</sup> offre ambienti generosi. Sono disponibili in totale quattro stanze, tra cui una luminosa camera da letto e un bagno dal design gradevole. La disposizione degli spazi colpisce per la sua confortevole spaziosità e le versatili possibilità di utilizzo, ad esempio come ufficio, camera per gli ospiti o sala hobby. Una mansarda rifinita amplia ulteriormente le possibilità di utilizzo individuale, sia come spazio di lavoro, rifugio o ripostiglio. L'immobile dispone di una cucina componibile di alta qualità dotata di elettrodomestici moderni, perfettamente integrata nella zona giorno e pranzo open space. Le finestre a tutta altezza garantiscono un'atmosfera luminosa e offrono una splendida vista sul giardino di facile manutenzione. Due ampie terrazze invitano a trascorrere ore di relax all'aperto nelle giornate di sole. Un pozzo privato fornisce acqua per il giardino, semplificando la cura del giardino e preservando le risorse. Il seminterrato completamente rifinito offre diverse camere per gli ospiti, ripostigli e sale hobby. Un extra speciale: una sauna privata offre relax dopo una giornata intensa. Anche il comfort è stato pensato: l'ampio posto auto coperto offre spazio per il vostro veicolo e ulteriore spazio per biciclette o attrezzature da giardino. La casa è riscaldata in modo efficiente ed ecologico da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Un impianto solare termico fornisce acqua calda, supportato da un serbatoio di accumulo da 300 litri. Questa combinazione garantisce un approvvigionamento energetico sostenibile ed economico. Grazie alle sue finiture di alta qualità, alle condizioni ben tenute e alla disposizione ben progettata, questa casa è ideale per coppie che necessitano di spazio, famiglie piccole e single esigenti. La posizione, vicina alla città, combina un quartiere piacevole con un'infrastruttura ben sviluppata: negozi, scuole, medici e attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. Scoprite di persona le versatili possibilità offerte da questa casa bifamiliare. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento personalizzato. Cogli l'occasione per scoprire una casa di alta qualità, pronta per essere abitata.

Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- großes Carport
- Gasheizung
- 300liter Warmwasserspeicher
- SOLAR für Warmwasser
- Brunnen für Gartenbewässerung
- 2 Terrassen
- Dachboden ausgebaut
- Sauna
- Werkstatt

Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Tutto sulla posizione

Werder (Havel) besticht als lebenswerte Stadt mit einer harmonischen Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung und einen hohen Lebensstandard, der insbesondere Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die hervorragenden Verkehrsverbindungen nach Potsdam und Berlin ermöglichen eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnambiente und attraktiven Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten. Die nachhaltige Stadtentwicklung sowie die steigende Nachfrage im Premiumsegment entlang der Havel unterstreichen die Wertigkeit dieses Standortes für eine zukunftsorientierte Lebensplanung.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Werder (Havel) wird durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote ergänzt, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. In unmittelbarer Nähe laden mehrere Spielplätze zum unbeschwerten Spielen und Entdecken ein, während Fitnessclubs und Sportanlagen vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bieten. Die weitläufigen Parks und Grünflächen schaffen Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinschaftliche Aktivitäten in der Natur – ein idealer Rückzugsort für Familien, die Wert auf eine gesunde und ausgewogene Lebensweise legen.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Innerhalb von etwa 16 Minuten zu Fuß erreichen Sie renommierte Grund- und Oberschulen sowie mehrere Kindertagesstätten, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung gewährleisten. Die Nähe zu Apotheken, Hausärzten und spezialisierten Fachpraxen garantiert eine umfassende medizinische Betreuung in kürzester Zeit. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Supermärkte und Bioläden nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung, während gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants zu genussvollen Momenten im Kreis der Liebsten einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Werderpark (2 Minuten Fußweg) und Obstzüchterstraße (4 Minuten Fußweg) hervorragend gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Auto eine unkomplizierte Mobilität gegeben ist.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich infrastrukturell bestens erschlossenes Zuhause suchen, bietet Werder (Havel) eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wachsen Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft auf, während Eltern von der idealen Kombination aus Ruhe, Sicherheit und urbaner Nähe profitieren –



ein Ort, an dem sich Zukunftsträume verwirklichen lassen.

Codice oggetto: 25310014 - 14542 Werder (Havel)

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25310014 - 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)