

Havelberg

# Historisches Fachwerkhaus mit großem Garten

Codice oggetto: 25176047



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 744 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg**

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

**Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25176047	Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Superficie netta	ca. 212 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Bagni	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1898	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

**Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Legally not required</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>		

Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg**

## Una prima impressione

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1898 verbindet den stilvollen Charakter eines denkmalgeschützten Fachwerkhauses mit modernem Wohnkomfort auf gehobenem Ausstattungsniveau. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 744 m<sup>2</sup> Fläche und bietet eine insgesamt nutzbare Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup>. Die gelungene Kombination von historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Anwesen zu einer interessanten Adresse für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte, die Wert auf besondere Wohnatmosphäre legen.

Die moderne Gas-Brennwertheizung von Bosch, installiert im Jahr 2024, sorgt in Verbindung mit der Zentralheizung sowie einer effizienten Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss jederzeit für angenehme Wohnqualität. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2000 umfassend modernisiert, wobei das besondere Augenmerk auf die Bewahrung der denkmalgeschützten Elemente gelegt wurde. Alle Fenster wurden aus Holz gefertigt und entsprechen den Vorgaben des Denkmalschutzes; sie bieten exzellenten Wärme- und Schallschutz.

Auf insgesamt acht Zimmer verteilt sich das großzügige Raumangebot: Vier Schlafzimmer bieten flexiblen Gestaltungsspielraum für Familienmitglieder oder Gäste. Fünf modern ausgestattete Badezimmer – jeweils mit Dusche oder Badewanne – gewährleisten einen komfortablen Lebensalltag und Privatsphäre für alle Bewohner. Die gefliesten Fußböden tragen zu einem gepflegten Gesamtbild bei; im Obergeschoss sorgt zudem ein Kamin für eine angenehme und behagliche Atmosphäre in den Wintermonaten. Für zusätzlichen Komfort wurde ein Treppenlift vom Erdgeschoss ins Obergeschoss installiert, sodass auch Personen mit eingeschränkter Mobilität das Haus problemlos nutzen können. Ein weiteres Highlight ist die funktionale Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und ausreichend Stauraum sowie Arbeitsflächen bietet. Eine Waschmaschine rundet die Ausstattung ab.

Außerdem verfügt das Anwesen über ein alleiniges Sondernutzungsrecht am großzügigen Vorgarten (ca. 345 qm) mit separatem Gartenhaus, sodass Sie vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung, Hobbygärtnern oder entspannte Stunden im Grünen genießen können. Im vorderen Bereich befinden sich 2 Parkplätze.

Diese denkmalgeschützte Immobilie verbindet geschichtsträchtiges Wohnen mit zeitgemäßem Komfort und hohem Nutzwert. Überzeugen Sie sich selbst von der Kombination aus historischer Substanz, moderner Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Potenziale, die dieses besondere Objekt bietet.

Auf dem Grundstück im hinteren Hofbereich befindet sich ein weiteres kleines

**Einfamilienhaus. Dieses Haus mit 1 Wohnung sowie das zum Verkauf stehende Haus mit zwei Wohnungen ist nach WEG aufgeteilt (1/3tel - 2/3tel). Es gibt 3 Wohnungsgrundbücher und für die Nutzung der Außenflächen eingeräumte Sondernutzungsrechte. Der Vorgartenbereich zwischen Haupthaus und Uferpromenade ist als Sondernutzungsrecht den beiden hier zum Verkauf stehenden Wohnungen vorbehalten. Der jeweilige Nutzer des Hofgebäudes hat lediglich ein Durchgangsrecht zur Promenade.**

**Bitte kontaktieren Sie uns. Wir erläutern Ihnen gerne alle Details.**

**Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg**

## **Dettagli dei servizi**

- **Fachwerkhaus**
- **Massiv gemauertes Gartenhaus auf dem Hof**
- **Treppenlift vom Erdgeschoss ins Obergeschoss**
- **Geflieste Fußböden**
- **Fußbodenheizung im EG und OG**
- **neue Gas-Brennwertheizung von Bosch**
- **Alle Fenster Holz-Isoglas angefertigt nach Vorgaben des Denkmalschutzes**
- **Kamin im Obergeschoss**
- **Einbauküche**
- **Moderne Bäder mit Badewanne oder Dusche**
- **Waschmaschine**
- **alleiniges Sondernutzungsrecht am großen Vorgarten**
- **Gartenhaus im Vorgartenbereich**
- **Ruderboot**

**Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg**

## **Tutto sulla posizione**

Havelberg besticht als idyllische, ländliche Kleinstadt mit einer ruhigen und überschaubaren Atmosphäre, die besonders Senioren ein behagliches und sicheres Lebensumfeld bietet. Die Stadt zeichnet sich durch ihre beschauliche Infrastruktur und die harmonische Einbettung in eine naturnahe Umgebung aus, die Erholung und Gelassenheit in den Vordergrund stellt. Hier findet man eine ausgewogene Balance zwischen ländlichem Charme und grundlegender Versorgung, was das Leben angenehm und sorgenfrei gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt sind. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie medizinische Einrichtungen wie das MVZ sowie mehrere Fachärzte und Apotheken, die eine umfassende und schnelle Gesundheitsversorgung sicherstellen. Die Nähe zu diesen wichtigen Anlaufstellen vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit. Ergänzt wird dies durch eine ruhige, gepflegte Nachbarschaft mit zahlreichen Grünflächen und Parks, wie dem BUGA-Gelände Dombezirk und dem Haus der Flüsse, die zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden im Freien einladen.

Auch die täglichen Besorgungen gestalten sich angenehm und unkompliziert: Supermärkte wie Netto und NORMA sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstationen „Havelberg, Wasserturm“ und „Uferstraße“ in nur etwa fünf bis sieben Minuten Fußweg, ermöglicht eine einfache Mobilität ohne Stress. Diese Kombination aus Komfort, Ruhe und guter Erreichbarkeit macht Havelberg zu einem idealen Ort für Senioren, die Wert auf ein sicheres, gepflegtes und entspanntes Lebensumfeld legen.

Insgesamt bietet Havelberg älteren Menschen eine behutsame Lebensqualität, die durch die Nähe zu wichtigen Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen sowie die naturnahe Umgebung geprägt ist – ein Ort, an dem man sich rundum wohl und geborgen fühlen kann.

Havelberg liegt in verkehrsgünstig sehr gut erreichbarer Entfernung von Berlin.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man von Berlin aus mit der RE2 nach Glöwen. Die Regionalbahn fährt stündlich und man ist in ca. 1 Stunde vom Bahnhof Zoo aus in Glöwen. Von dort aus sind es 15 km bis nach Havelberg.

Mit dem Auto geht's ab Theodor-Heuss-Platz auf der Heerstr. immer geradeaus. Die Straße wird dann irgendwann die Bundesstraße B 5 bis Friesack. Dort im Kreisverkehr links ab Richtung Havelberg (beschildert). Weiter geradeaus über Stölln nach Rhinow. Dort rechts

**abbiegen Richtung Havelberg (beschildert). Den Rest macht das Navi...**

**Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25176047 - 39539 Havelberg**

## **Partner di contatto**

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

**Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz**

---

**Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 37 44 334 0**

**E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)**

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

---

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