

Wollin

# Casa unifamiliare indipendente con grazioso giardino

Codice oggetto: 25165013

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

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

Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165013
Superficie netta	ca. 107 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2001

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	142.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.03.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001



Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà





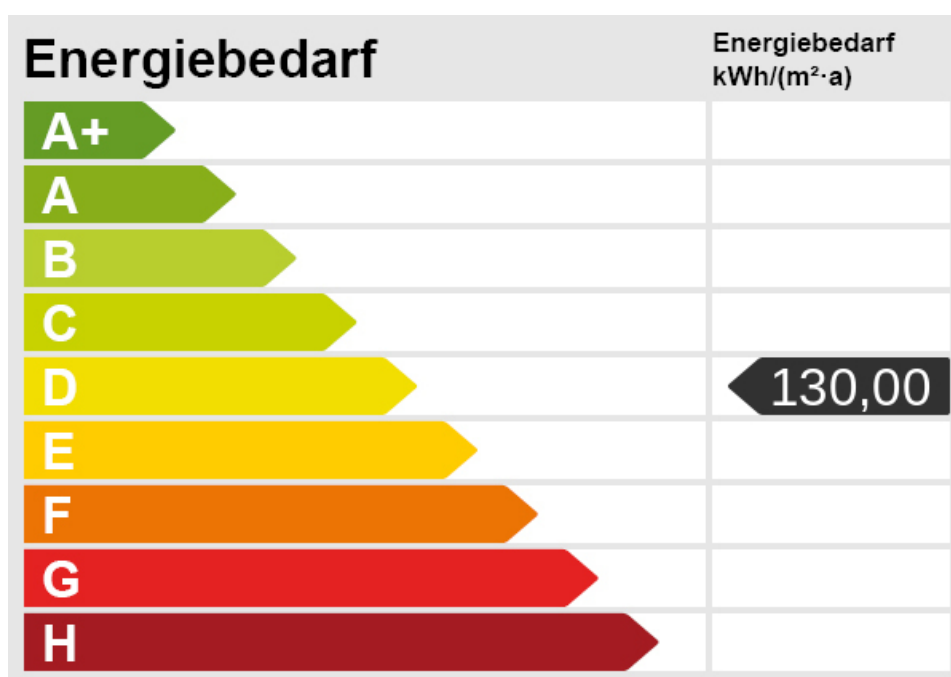
Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## 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: 25165013 - 14778 Wollin

## Una prima impressione

In vendita una casa unifamiliare indipendente, costruita nel 2001, situata su un piacevole terreno di circa 650 m<sup>2</sup>. Questa casa ben tenuta offre circa 107 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, suddivisa in tre stanze ben proporzionate. L'immobile è caratterizzato da ambienti luminosi inondati di luce naturale grazie alle finestre a tutta altezza. La zona giorno comprende un ampio soggiorno, una camera da letto e un'ulteriore stanza che può essere utilizzata come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. La cucina è dotata di una cucina rustica attrezzata che aggiunge funzionalità e un fascino accogliente alla casa. Inoltre, il bagno principale offre sia una vasca che una doccia, soddisfacendo diverse esigenze e preferenze. È presente anche un bagno per gli ospiti, migliorando ulteriormente il comfort abitativo. Una solida scala collega i piani e sottolinea la robustezza della costruzione. Grazie al riscaldamento a pavimento, si può godere di un ambiente abitativo confortevole in tutte le stanze. Le finestre con doppi vetri garantiscono una buona efficienza energetica e migliorano l'isolamento acustico. La camera da letto è dotata di aria condizionata integrata, che garantisce temperature confortevoli anche nelle giornate più calde. Il terreno di circa 650 m<sup>2</sup>, disponibile dopo la suddivisione, è splendidamente curato e offre una varietà di possibilità. Una terrazza coperta invita al relax e amplia lo spazio abitativo all'aperto. Il giardino ben curato con alte siepi garantisce la privacy, mentre una doccia esterna offre un piacevole refrigerio nelle giornate più calde. Una recinzione illuminata aggiunge un tocco suggestivo e crea un'atmosfera elegante la sera. Una serra è disponibile anche per gli amanti del giardinaggio. Sentieri asfaltati si snodano armoniosamente attraverso la proprietà, che include anche un posto auto. Nota: una volta completati i dati di contatto, i dettagli dell'immobile verranno inviati automaticamente. Non esitate a contattarci telefonicamente per ulteriori informazioni e per organizzare una visita.

Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## Dettagli dei servizi

- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 2001
- ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- helle Räume
- bodentiefe Fenster
- Kamin
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Klimagerät im Schlafzimmer
- rustikale Einbauküche
- massive Treppe
- Fußbodenheizung
- Doppelverglasung
- ca. 650 m<sup>2</sup> Grundstück (nach Teilung!)
- überdachte Terrasse
- gepflegter Garten
- Außendusche
- beleuchteter Zaun
- PKW-Stellplatz
- gepflasterte Wege
- hohe Hecken
- Gewächshaus
- beliebtes Wohngebiet
- 360° Rundgang verfügbar

Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Wollin liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Fläming, zeichnet sich der Ort durch weitläufige Wiesen, Wälder und eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur: Die Autobahn A2 verläuft direkt an der Gemeinde und ermöglicht eine schnelle Anbindung nach Brandenburg an der Havel, Potsdam und Berlin.

Wollin ist ideal für alle, die die Ruhe und Weitläufigkeit des Landlebens schätzen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein, während die nahegelegenen Städte vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und eine moderne Versorgung bieten.

### Verkehr:

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

ca. 30 Min. bis Brandenburg HBF

ca. 60 Min. bis Potsdam

### PKW:

ca. 20 Min. bis Brandenburg/Havel

ca. 35 Min. bis Potsdam

ca. 40 Min. bis Berlin Wannsee

### Schulen im Landkreis Potsdam-Mittelmark (2017/2018)

Grundschulen: Wollin, Wusterwitz, Golzow, Brandenburg an der Havel

Oberschulen: Bad Belzig, Brück, Beelitz, Brandenburg an der Havel

Grund- und Oberschule: Ziesar, Brandenburg an der Havel

Gymnasium: Bad Belzig, Beelitz, Brandenburg an der Havel

Hochschulen: Medizinische und Technische Hochschule Brandenburg an der Havel

### Einkaufen:

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Rewe und Edeka erreichen Sie in ca. 10-15 min in Brandenburg an der Havel oder in Ziesar

#### Bäcker & Restaurants:

Wollin, Ziesar und Brandenburg an der Havel



Codice oggetto: 25165013 - 14778 Wollin

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 142.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25165013 - 14778 Wollin

## Partner di contatto

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

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

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

---

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