

Wusterwitz

# Seltene Gelegenheit: Einfamilienhaus in unmittelbarer Seenähe mit Ausbaupotenzial

*Codice oggetto: 25165038*



**PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

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

Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165038
Superficie netta	ca. 144 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1885
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2002
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 169 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	197.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.01.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985



Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus erzählt Geschichte – und bietet zugleich Raum für neue Kapitel. Ursprünglich im Jahr 1885 erbaut und im Jahr 2002 kernsaniert, verbindet die Immobilie historischen Charme mit zeitgemäßer Nutzbarkeit. Nur eine Gehminute vom Wusterwitzer See mit Badestelle und Spielplatz entfernt, entsteht hier ein Wohngefühl, das heute selten geworden ist: entschleunigt, privat und naturnah.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>. Auf 3,5 Zimmer im Erdgeschoss verteilen sich helle, freundliche Räume, die ein angenehmes und offenes Wohnambiente schaffen. Das große Wohnzimmer mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort für Ruhe, Begegnung und gemütliche Abende mit Freunden oder der Familie. Die separate Küche im Anbau sorgt für klare Strukturen im Alltag und fügt sich funktional in den Wohnbereich ein. Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet mit Badewanne und Dusche. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung aus dem Jahr 2001. Holzfenster mit Doppelverglasung unterstreichen den klassischen Charakter des Hauses und fügen sich stimmig in das Gesamtbild ein. Ein besonderes Potenzial bietet das Dachgeschoss, das mit ca. 90 m<sup>2</sup> Ausbaureserve zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche ermöglicht – ideal für zusätzliche Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsräume.

Das ca. 699 m<sup>2</sup> große Grundstück ist nicht einsehbar und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre. Der pflegeleichte Garten ist bewusst zurückhaltend angelegt und schafft Raum für Erholung ohne hohen Pflegeaufwand. Die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Markise erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Ein eigener Brunnen unterstützt die Gartenbewässerung nachhaltig. Ergänzt wird das Angebot durch ein Nebengebäude mit ca. 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche, vielseitig nutzbar als Stauraum, Werkstatt, Garage oder Hobbyfläche, sowie einen Carport. Der Vorgarten bietet mehrere Stellplätze auf der gepflasterten Auffahrt und ist genau wie der Garten pflegeleicht angelegt.

Das Haus ist momentan vermietet. Die Mieteinnahmen betragen 852 € pro Monat. Dies entspricht insgesamt 10.224 € pro Jahr.

Die Lage vereint Ruhe, Natur und Lebensqualität. Der Wusterwitzer See mit Badestelle und Spielplatz ist in nur einer Minute fußläufig erreichbar – ein echtes Plus für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wasser und Grün im Alltag schätzen. Gleichzeitig bietet das Grundstück Rückzug, Privatsphäre und ein gewachsenes Umfeld.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Im PDF-Exposé erhalten Sie weitere Bilder, Grundrisse und die Liegenschaftskarte. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein. Die Bilder wurden zu Schutz der Privatsphäre mit KI Bearbeitet.



Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1885
- Kernsanierung in 2002
- ca. 699 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 169 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3,5 Zimmer
- helle Räume
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- großes Wohnzimmer mit Kamin
- separate Küche im Anbau
- Gasheizung aus 2001
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss ca. 90 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Markise ca. 20 m<sup>2</sup>
- Carport
- Nebengebäude mit ca. 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- pflegeleichter Garten
- Grundstück nicht einsehbar
- Brunnen
- gepflasterte Auffahrt
- 1 Minute Fußweg zum Wusterwitzer See mit Badestelle und Spielplatz
- vermietet
- Kaltmiete 852 €/M

Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## Tutto sulla posizione

Wusterwitz ist ein charmantes Dorf mit historischem Kern und liegt eingebettet zwischen Wiesen, Feldern und glitzernden Seen im westlichen Brandenburg. Der Ort blickt auf eine lange Geschichte zurück – bereits im 13. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt, hat er sich seinen dörflichen Charakter bis heute bewahrt. Alte Bauernhäuser, Kopfsteinpflastergassen und die denkmalgeschützte Dorfkirche verleihen dem Ort eine Atmosphäre, in der Ruhe und Ursprünglichkeit spürbar bleiben. Gleichzeitig bietet Wusterwitz mit seinen Badeseen, dem kleinen Yachthafen und den angrenzenden Waldgebieten ein echtes Paradies für Naturfreunde, Wassersportler und all jene, die Entschleunigung suchen.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur bemerkenswert gut: Der Regionalbahnhof verbindet Wusterwitz in nur rund zehn Minuten mit der Stadt Brandenburg an der Havel und in etwa einer Stunde mit Berlin. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort oder im nahen Umfeld. Die Bundesstraße B1 sowie die A2 sind schnell erreichbar und garantieren eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen. So vereint Wusterwitz das Beste aus zwei Welten – ländliche Ruhe mit der Nähe zu urbanen Zentren.

Regionalbahn ab Wusterwitz (RE1):

- ca. 13 Min. Brandenburg/Havel
- ca. 40 Min. bis Potsdam HBF
- ca. 45 Min. bis Berlin Wannsee
- ca. 60 Min. bis Berlin HBF

PKW:

- ca. 25 Min. bis Brandenburg/Havel
- ca. 60 Min. bis Potsdam
- ca. 80 Min. bis Berlin
- ca. 50 Min. bis Magdeburg



Codice oggetto: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## 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 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: 25165038 - 14789 Wusterwitz

## 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)