

Wenzlow

## Affascinante rifugio rurale: casa con fienile, giardino e possibilità di ampliamento

**Codice oggetto: 25165062**



**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 510 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

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

Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165062	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 184 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Bagni	2	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1900	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Superficie linda	ca. 100 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	155.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.04.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



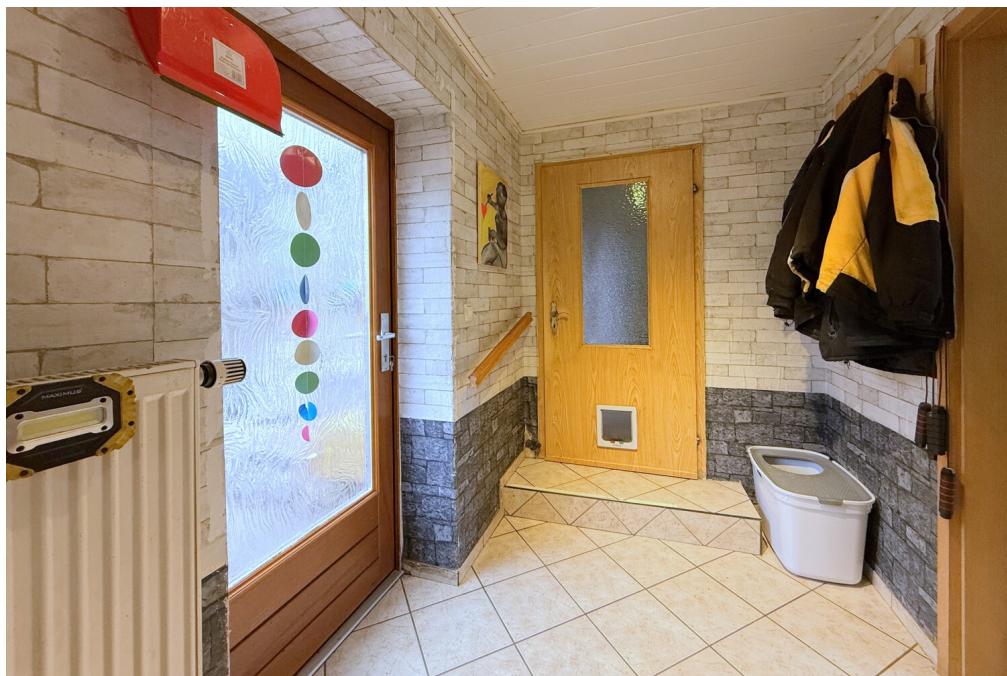
Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



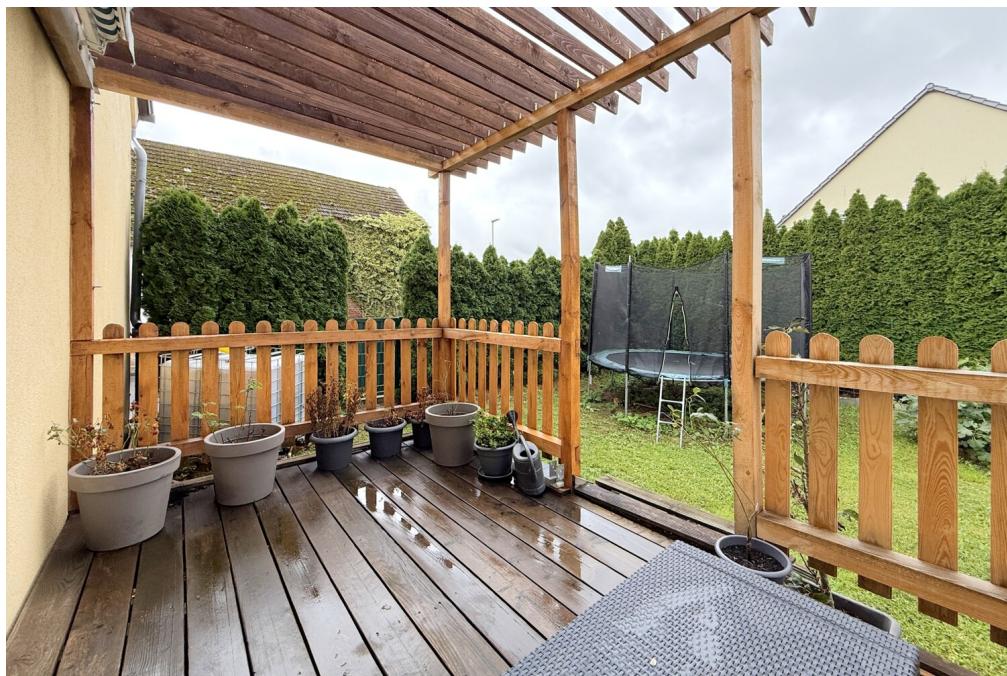
Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



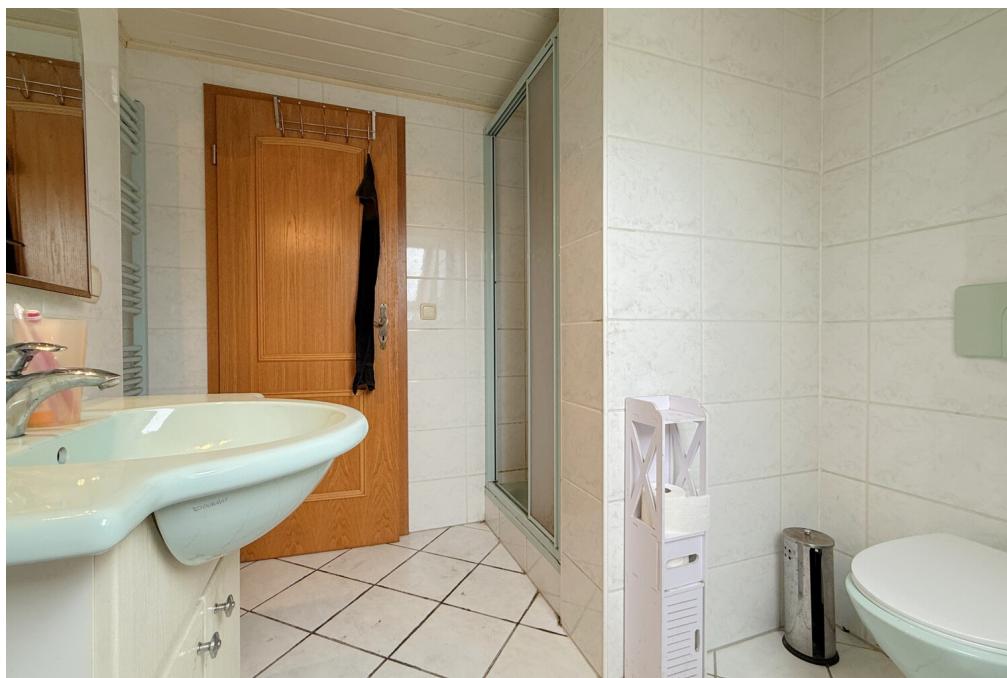
Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## La proprietà



Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente, risalente al 1900 circa, coniuga il carattere del passato con i comfort della vita moderna. Nel corso degli anni, la casa è stata meticolosamente mantenuta e amorevolmente conservata, dando vita a un delizioso connubio tra fascino d'epoca e funzionalità contemporanea. Con circa 184 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, la casa è ideale per chi apprezza il valore degli edifici storici e desidera personalizzare la propria abitazione. Il piano terra comprende un ampio soggiorno (attualmente diviso), un'accogliente camera da letto, una sala da pranzo con accesso alla terrazza, una spaziosa cucina con dispensa adiacente e un bagno con vasca. Al piano superiore si trovano altre tre camere e un bagno con doccia: ampio spazio per la famiglia, gli ospiti o un ufficio. Una caratteristica distintiva della casa sono le stufe in maiolica perfettamente funzionanti che, insieme al riscaldamento centralizzato a gasolio, forniscono un calore confortevole. Molti elementi originali possono essere conservati e valorizzati, offrendo un enorme potenziale di design per gli amanti dell'architettura storica. La proprietà di circa 510 m<sup>2</sup> vanta una disposizione ben definita. La terrazza conduce al giardino a bassa manutenzione, completamente recintato e circondato da fitte siepi per la privacy. Il cortile è sterrato, preservando il suo carattere rurale originale. È circondato da graziosi edifici in mattoni che comprendono un garage doppio, una casetta da giardino e un ampio fienile con potenziale di ampliamento o conversione. Un ampio portone del fienile offre accesso diretto dalla strada al cortile. Parte dell'area edificabile si estende sulla proprietà adiacente; il suo utilizzo è regolato da un contratto di locazione esistente. Grazie al suo comodo accesso all'autostrada, la casa è attraente sia per i pendolari che per chi cerca tranquillità. Questa proprietà offre una rara opportunità di dare nuova vita a una struttura storica. Una casa con una storia, pronta per il futuro. Nota: una volta inseriti i dati di contatto, i dettagli della proprietà verranno inviati automaticamente. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni e per organizzare una visita. Per farvi un'idea della proprietà, vi invitiamo cordialmente al nostro tour virtuale 3D.

Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1900
- stetige Modernisierungen Renovierungen
- ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- großes Wohnzimmer (momentan geteilt)
- geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer
- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- funktionsfähige Kachelöfen
- Öl-Zentralheizung
- ca. 510 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Terrasse mit Blick in den Garten
- pflegeleichter Garten
- Hofgrundstück
- unbefestigter Innenhof
- große Scheune mit Aus- und Umbaupotenzial
- Doppelgarage
- Geräteschuppen
- Überbauung (Teilfläche vom angrenzenden Nachbarn gepachtet)
- gute Autobahnabbindung

Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow

## Tutto sulla posizione

Wenzlow ist ein idyllisches Dorf im Landkreis Potsdam-Mittelmark, das seinen ländlichen Charme bis heute bewahrt hat. Eingebettet in weite Felder, sanfte Wälder und von der Havelregion nur wenige Kilometer entfernt, spürt man hier die Ruhe und Ursprünglichkeit des märkischen Landes. Die Geschichte des Ortes reicht bis ins Mittelalter zurück – alte Bauernhöfe, Kopfsteinpflasterstraßen und die kleine Dorfkirche erzählen noch heute von vergangenen Jahrhunderten. Wenzlow ist ein Ort, an dem Tradition und Natur in harmonischem Einklang stehen und der Alltag in wohltuender Langsamkeit pulsiert.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Wenzlow verkehrstechnisch gut angebunden: In nur wenigen Minuten erreicht man die B1 sowie die Autobahn A2, wodurch Städte wie Brandenburg an der Havel, Potsdam oder Berlin bequem erreichbar sind. In den benachbarten Orten Ziesar und Brandenburg an der Havel befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und gastronomische Angebote. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten ein – ein Paradies für Naturliebhaber, die das Leben auf dem Land mit den Vorteilen einer guten Anbindung verbinden möchten.

### PKW:

ca. 10 Min bis Brandenburg an der Havel  
ca. 10 Min bis Ziesar  
ca. 35 Min bis Potsdam  
ca. 40 Min bis Berlin

### öffentliche Verkehrsmittel:

ca. 20 Min bis Brandenburg an der Havel Hbf.  
ca. 20 Min bis Ziesar  
ca. 60 Min bis Potsdam Hbf.  
ca. 1h 20 Min bis Berlin Hbf.

**Codice oggetto: 25165062 - 14778 Wenzlow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 155.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25165062 - 14778 Wenzlow**

## 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

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

---

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