

Wusterwitz

Casa indipendente con storia, carattere e potenziale ai margini della foresta

Codice oggetto: 25165077



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.258 m²

Codice oggetto: 25165077 - 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: 25165077 - 14789 Wusterwitz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165077
Superficie netta	ca. 155 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	6
Bagni	1
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 92 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	102.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente è stata costruita negli anni '30 e ampliata nel 1986. La casa offre una solida base per chi apprezza sostanza, spazio e potenziale. Situata su un generoso terreno di circa 1.258 m², questa casa vanta un carattere distintivo: ideale per gli amanti del fai da te, le menti creative o le famiglie che desiderano personalizzare la casa dei loro sogni passo dopo passo. Il piano terra presenta una disposizione classica con un ingresso e un luminoso corridoio che conduce all'ampia cucina con sala da pranzo adiacente. L'elegante stufa in maiolica costituisce il fulcro, collegando armoniosamente i due ambienti, sebbene necessiti di essere riattivata. Una cucina completamente attrezzata è già presente. Il luminoso soggiorno con un'ampia finestra si affaccia sul giardino, mentre l'ampio bagno con vasca angolare e doccia offre ulteriore comfort. Il piano superiore comprende tre stanze versatili, ideali come camere da letto, camerette o uffici. Un WC separato consente un rapido accesso quando il tempo è prezioso, e un'ampia terrazza sul tetto offre ulteriore spazio esterno e sottolinea il carattere invitante della casa. Il seminterrato offre ampie possibilità di stoccaggio, tra cui un garage sotterraneo, una sala caldaia, un'officina e ripostigli. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio funzionante, finestre in PVC con doppi vetri, tapparelle e una facciata in mattoni con isolamento termico attestano la solidità della costruzione e la continua modernizzazione, sebbene la casa nel suo complesso necessiti di ristrutturazione. L'ampio parco è un vero punto di forza: un giardino ben curato e irrigato da un pozzo, due pittoreschi laghetti, un vialetto pavimentato, una zona salotto coperta e una dependance con officina e ripostigli. Dietro la dependance si trova un'area separata per l'officina, ideale per gli amanti del fai da te o delle auto d'epoca. L'accesso diretto al bosco adiacente completa perfettamente la proprietà, offrendo una natura incontaminata proprio al confine della proprietà. Questa casa non è una costruzione standardizzata: è un invito a preservare ciò che già esiste e a creare qualcosa di nuovo. Con maestria artigianale, attenzione ai dettagli e una visione chiara, puoi progettare una casa qui secondo le tue idee.

Codice oggetto: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1930
- Anbau 1986
- ca. 155 m² Wohnfläche
- ca. 92 m² Nutzfläche
- 6 Zimmer
- renovierungsbedürftiger Zustand
- große Küche mit angrenzendem Esszimmer
- funktionsfähige Einbauküche
- stilvoller Kachelofen zwischen Küche und Esszimmer
- Wohnzimmer mit großem Fenster
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- WC im Dachgeschoss
- 3 individuell nutzbare Zimmer im Dachgeschoss
- große Dachterrasse
- komplett unterkellert
- Tiefgarage
- Rollläden
- Öl-Zentralheizung
- Klinkerfassade inkl. Wärmedämmung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Mansarddach
- ca. 1258 m² Grundstück
- großer überdachter Bereich mit Sitzmöglichkeit
- Nebengebäude mit Werkstatt und Lagerräumen
- separater Schrauberbereich hinter dem Nebengebäude
- gepflasterte Auffahrt
- gepflegter Garten mit zwei Teichen
- Brunnen
- weitläufige Freifläche
- Zugang zum angrenzenden Waldgebiet

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. 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.

Codice oggetto: 25165077 - 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: 25165077 - 14789 Wusterwitz

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 102.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25165077 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com