

Havelsee

# Zukunftssicheres Einfamilienhaus – energieeffizient, großzügig und durchdacht

*Codice oggetto: 25165085*



PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.510 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

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

Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165085
Superficie netta	ca. 114 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2000

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	28.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000



Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## La proprietà





Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## La proprietà





Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## La proprietà





Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## La proprietà





Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## La proprietà





Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## La proprietà





Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## La proprietà





Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## La proprietà





Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 überzeugt durch Klarheit, Licht und Raum. Auf ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Zuhause mit vier Zimmern, das Alltagstauglichkeit und Wohnqualität sauber miteinander verbindet.

Helle Räume, große Fenster und ein großzügiges Wohnzimmer prägen das Haus. Der stilvolle Kamin setzt einen ruhigen Akzent und schafft Atmosphäre – nicht verspielt, sondern wertig und beständig. Die Küche mit direkter Terrassentür verbindet den Innen- und Außenbereich ohne Umwege. Im Erdgeschoss ergänzt ein Gäste-WC den funktionalen Grundriss. Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit großer Eckbadewanne. Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im Dachgeschoss und Rollläden sorgen für Komfort und Effizienz, ohne Kompromisse im Alltag.

Technisch ist das Haus klar auf Zukunft gestellt: Luft-Wärmepumpe, eine PV-Anlage mit 10 kWp, Energiespeicher, Wallbox, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Vollwärmeschutz münden konsequent in die Energieeffizienzklasse A+. PV-Anlage, Energiespeicher und Wärmepumpe sind Bestandteil des Kaufgegenstands.

Die gepflasterte Auffahrt führt auf ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück von ca. 8.510 m<sup>2</sup>. Eine große Terrasse, getrennte Gartenbereiche, Geräteschuppen und weitläufige Freiflächen eröffnen Möglichkeiten – für Ruhe, Gestaltung oder einfach Platz zum Atmen. Das Grundstück ist nicht für eine Teilung oder eine zusätzliche Bebauung geeignet. Es handelt sich überwiegend um Garten- bzw. Grünfläche, die der Immobilie als großzügige Außenfläche dient. Der besondere Mehrwert liegt in der Weite, der Privatsphäre und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Zuhause für Menschen, die Substanz schätzen und Freiraum suchen.

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: 25165085 - 14798 Havelsee

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- Baujahr 2000
- ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- helle Räume
- großes Wohnzimmer
- stilvoller Kamin
- bodentiefe Fenster
- Gäste-WC
- Küche mit Terrassentür
- 3 Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Badezimmer mit großer Eckbadewanne
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Dachgeschoss
- Rollläden
- Luft- Wärmepumpe
- PV-Anlage (10 kWp)
- Energiespeicher
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Vollwärmeschutz
- Energieeffizienzklasse A+
- gepflasterte Auffahrt
- Wallbox
- ca. 8.510 m<sup>2</sup> Grundstück
- große Terrasse
- getrennter Gartenbereich
- Geräteschuppen
- große Freifläche im Garten

Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## Tutto sulla posizione

Havelsee vereint Geschichte und Natur auf einzigartige Weise miteinander. Eingebettet in eine geschichtsträchtige Fluss- und Seenlandschaft entlang der Havel prägen weite Wiesen, alte Baumalleen, Wasserarme und geschützte Naturflächen das Bild. Historisch gewachsene Dorfkern, ehemalige Gutshöfe und landwirtschaftliche Strukturen erzählen von einer Region, die nie laut war, aber immer Substanz hatte. Genau diese Ruhe, kombiniert mit der Nähe zur Natur, macht Havelsee zu einem Ort für Menschen, die bewusst leben wollen – idyllisch und authentisch zugleich.

Trotz seiner naturnahen Umgebung überzeugt Havelsee durch eine funktionale und verlässliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Kitas und Schulen befinden sich in den Ortsteilen oder in Brandenburg an der Havel. Die Regionalbahnlinie RB51 verbindet Brandenburg an der Havel und Rathenow im regelmäßigen Takt, mit einem eigenen Bahnhof im Ortsteil Fohrde. Damit ist Havelsee realistisch pendlerfähig – auch in Richtung Berlin über die entsprechenden Umsteigepunkte. Ergänzt wird dies durch eine pragmatische Straßenanbindung über Bundes- und Landstraßen. Der Freizeitwert ist kein Marketingversprechen, sondern gelebter Alltag: Wassersport, Rad- und Reitwege, Angelstellen und weitläufige Naturflächen liegen direkt vor der Haustür.

Der Ortsteil Marzahne steht exemplarisch für den besonderen Charakter der Gemeinde. Ländlich geprägt, überschaubar und von einer starken Dorfgemeinschaft getragen, bietet Marzahne ein ruhiges, bodenständiges Wohnumfeld. Die Nähe zur Havel und zu ausgedehnten Naturflächen verleiht dem Ortsteil eine fast entschleunigende Wirkung – ohne Abgehängtheit, ohne Stillstand. Wer hier lebt, entscheidet sich bewusst gegen Hektik sondern für Freiraum und Lebensqualität mit Charakter.

Regionalbahn ab Bahnhof Fohrde:

ca. 25 min bis Rathenow

ca. 10 min bis Brandenburg Altstadt

ca. 18 min bis Brandenburg Hbf.

PKW:

ca. 10 min bis Brandenburg an der Havel

ca. 20 min bis Rathenow

ca. 50 min bis Potsdam

ca. 50 min bis Berlin

Codice oggetto: 25165085 - 14798 Havelsee

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25165085 - 14798 Havelsee

## 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)