

Havelsee / Fohrde

# Parkähnliches Anwesen mit Ferienwohnung und Havelblick

*Codice oggetto: 26165025*



**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.749 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde**

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

**Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26165025</b>
Superficie netta	<b>ca. 142 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1930</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>395.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2001</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 112 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

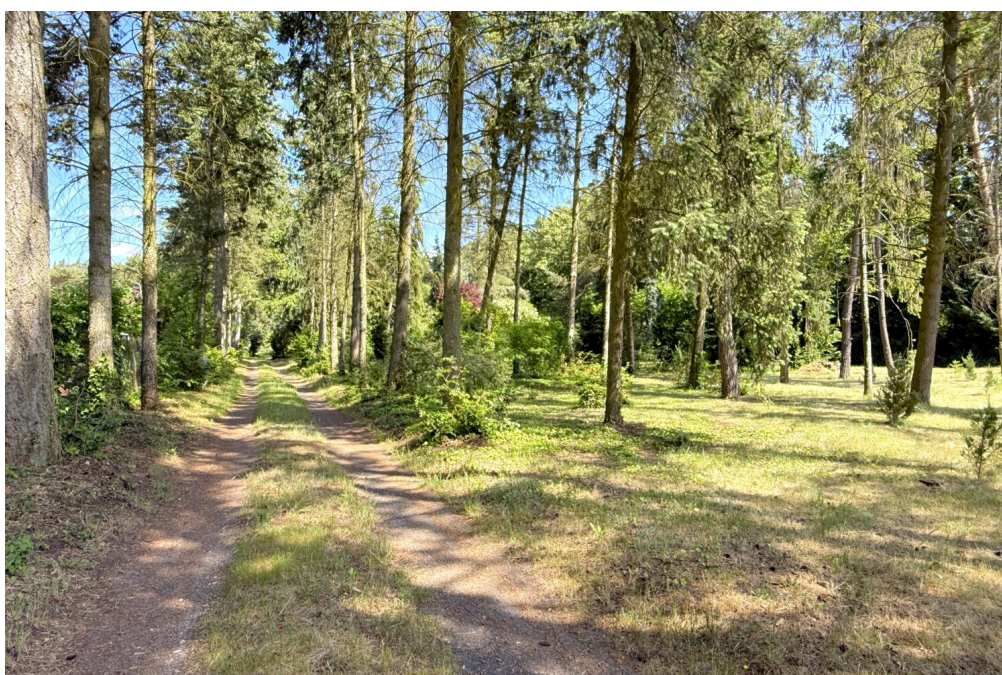
Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>182.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1930</b>

Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde**

## Una prima impressione

Bereits die Zufahrt vermittelt ein Gefühl von Ankommen. Über eine lange Auffahrt erreichen Sie das großzügige, von altem Baumbestand geprägte Grundstück mit seiner besonderen Ruhe und Privatsphäre. Das um 1930 errichtete Wohnhaus wurde ab den 1990er Jahren teilweise modernisiert. Nach dem Erwerb durch die heutigen Eigentümer erfolgte ab 2001 ein umfassender Innenausbau.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine großzügige Diele, ein Gäste-WC, eine Küche mit Speisekammer sowie der weitläufige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Natur. Ein stilvoller Kamin bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs.

Das Dachgeschoss verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit Blickrichtung zur Havel, eine helle Galerie sowie ein separates Ankleidezimmer. Das Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, Dusche und Eckbadewanne ausgestattet. Die Raumstruktur bietet zudem Potenzial für individuelle Anpassungen.

Ein besonderes Highlight ist das separate Nebengebäude. Auf rund 34 m<sup>2</sup> entstand hier eine gemütliche Ferienwohnung mit offener Küche, Duschbad und Oberlicht. Ergänzt wird das Angebot durch eine Doppelgarage, eine Werkstatt sowie mehrere Abstellräume. Einer der Räume wurde bereits für einen möglichen Saunaausbau vorbereitet.

Das parkähnliche Grundstück begeistert mit altem Baumbestand, zahlreichen Rückzugsorten und außergewöhnlicher Privatsphäre. Ein Gartenpavillon mit Sitzbereich sowie ein eigener Brunnen ergänzen das Angebot. Die Nähe zur Havel, die naturnahe Umgebung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Anwesen zu einem besonderen Ort für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen.

**Hinweis:** Nach vollständiger Eingabe Ihrer Kontaktdaten werden Exposé und 3D-Rundgang automatisch bereitgestellt. Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde**

## **Dettagli dei servizi**

### **Einfamilienhaus:**

- Baujahr ca. 1930
- Teilsanierung ab ca. 1990
- neuer Innenausbau 2001
- ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 112 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2 Zimmer
- große Diele
- praktisches Gäste-WC
- funktionale Einbauküche
- Speisekammer
- großes Wohn- und Esszimmer
- lichtdurchfluteter Wohnbereich mit traumhafter Aussicht
- stilvoller Kamin
- helle Galerie im Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit Blick auf die Havel
- Ankleidezimmer
- Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche und großer Eckbadewanne
- sonnige Terrasse

### **Nebengebäude**

- ca. 34 m<sup>2</sup> als Ferienwohnung ausgebaut
- offene Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Oberlicht

### **Garten & Grundstück**

- Doppelgarage mit Schiebetür
- Werkstatt
- Abstellräume
- ein Abstellraum zum Ausbau als Sauna vorbereitet
- gepflegtes Grundstück
- großer Baumbestand
- unbefestigte Auffahrt
- Gartenpavillon mit Sitzgruppe
- Brunnen zur Gartenbewässerung

**Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde**

## **Tutto sulla posizione**

Nahezu zentral in Havelsee befindet sich der Pritzerber See. Durch die Lage an der Havel und den damit verbundenen Wassertourismus hat die Stadt Havelsee eine zunehmende wirtschaftliche Bedeutung. Segelsport, Bademöglichkeiten sowie eine Wasserskistrecke befinden sich direkt im Fluss- und Seengebiet der Gemeinde. Wasserwanderungen entlang der weitgehend naturbelassenen und geschützten Unteren Havel und ihren Seitengewässern sind bei Touristen sehr beliebt. Seit einigen Jahren werden Ausflüge und Urlaube in gemieteten führerscheinfreien Hausbooten auf dem Fluss und seinen angrenzenden Seen immer stärker angeboten und nachgefragt. Die Untere Havel ist Route verschiedener Anbieter für Flusskreuzfahrten. Entlang des Flusses befinden sich viele Ferien- und Wochenendhäuser. Seit 2009 berührt der Havelradweg den Ort.

Zwischen Fohrde und Briest, nördlich der Stadt Brandenburg an der Havel befindet sich der Ortsteil Tieckow. Dieser überzeugt mit einer traumhaften Landschaft und viel Wasser. Der Ortsteil liegt direkt an der Havel. Entlang des Ufers gibt es verschiedene Badestellen und Wanderwege. Durch Ruhe, Wassernähe und die direkte Verbindung zu Brandenburg an der Havel erfreut sich der Ort zunehmender Beliebtheit.

Direkte Nachbarstädte sind die Stadt Brandenburg an der Havel im Süden und die Kleinstadt Premnitz im Nordwesten. Havelsee befindet sich etwa 45 Kilometer westlich der Bundeshauptstadt Berlin und liegt fast am äußeren Rand der Metropolregion Berlin/Brandenburg. Die eingleisige Regionalbahnlinie RB51 zwischen Brandenburg und Rathenow verläuft quer durch Havelsee und hat Haltepunkte in Pritzerbe und Fohrde. Die B102 verbindet Rathenow und Brandenburg auf direktem Wege.

Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel, mit allen zur Versorgung notwendigen Geschäften, ist wie auch der Brandenburger Hauptbahnhof in 15-20 min mit dem Auto zu erreichen.

**Verkehr:**

**Regionalbahn ab Bahnhof Fohrde:**

- ca. 14 min bis Premnitz,
- ca. 25 min bis Rathenow,
- ca. 10 min bis Brandenburg Altstadt
- ca. 18 min bis Brandenburg Hbf.)

**Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof (RE1):**

- ca. 20 min bis Potsdam Hauptbahnhof
- ca. 30 min bis Berlin Wannsee
- ca. 45 min bis Berlin Zoologischer Garten
- ca. 50 min bis Berlin Hauptbahnhof
- ca. 50 min bis Magdeburg Hauptbahnhof

**PKW:**

- ca. 10 min bis Premnitz
- ca. 10 min bis Brandenburg an der Havel
- ca. 20 min bis Rathenow
- ca. 50 min bis Potsdam
- ca. 50 min bis Berlin
- ca. 50 min bis Magdeburg

**Codice oggetto: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde**

## **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 Handelsregisterauszugs, 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: 26165025 - 14798 Havelsee / Fohrde**

## **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)**