

Wusterwitz

Gepflegtes Zuhause mit Hof, Garten und Nebengebäuden

Codice oggetto: 26165043



PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.492 m²

Codice oggetto: 26165043 - 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: 26165043 - 14789 Wusterwitz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26165043
Superficie netta	ca. 87 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1918
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 35 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	289.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1918

Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

La proprietà



Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1918 verbindet den gewachsenen Charakter eines traditionellen Wohnhauses mit einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch stetige Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und wohnlichen Zustand.

Auf ca. 87 m² Wohnfläche verteilen sich drei helle und gut geschnittene Zimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 35 m² Nutzfläche sowie weitere Flächen in den Nebengebäuden. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiger Windfang mit angrenzendem Badezimmer. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche. Das großzügige Wohnzimmer mit Blick in den geschlossenen Innenhof bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2020 bietet zeitgemäßen Komfort. Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer. Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss interessantes Ausbaupotenzial und damit zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen - vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich unter anderem verschiedene Lagerräume und eine praktische Waschküche mit separater, hofseitiger Tür. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1991. Die Kunststoffenster mit Doppelverglasung wurden 1999 eingebaut.

Besonders hervorzuheben ist das ca. 1.492 m² große Grundstück. Ein gepflegter Vorgarten, gepflasterte Wege und die befestigte Auffahrt vermitteln bereits bei der Ankunft einen einladenden Eindruck. Durch das Doppelflügeltor gelangt man auf das Grundstück und in den weitgehend geschlossenen Innenhof – einen geschützten Bereich, der dem Grundstück seinen ganz eigenen Charakter verleiht. Hier befinden sich eine große Garage mit angrenzendem Gästezimmer sowie ein weiteres Nebengebäude mit Abstellräumen, Bad und zwei zusätzlichen Garagen.

Eine überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Dahinter öffnet sich das Grundstück zu einer weitläufigen Garten- und Freifläche. Rund 800 m² Garten bieten viel Raum für Erholung, Familie, Hobby oder eigene Gestaltungsideen – verbunden mit einem hohen Maß an Privatsphäre. Das gewachsene Wohngebiet mit familienfreundlicher Nachbarschaft und guter Infrastruktur rundet das Angebot ab. Eine Immobilie für alle, die nicht nur ein Zuhause, sondern vor allem Platz, Freiraum und vielseitige Möglichkeiten 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.

Hinweis zu Fördermöglichkeiten: Beim Kauf, Umbau oder der energetischen Sanierung einer Immobilie können unter bestimmten Voraussetzungen Förderprogramme, Zuschüsse oder zinsvergünstigte Darlehen in Anspruch genommen werden, beispielsweise über die KfW, die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), das BAFA sowie weitere regionale Förderstellen oder Banken. Da sich Programme und Förderbedingungen regelmäßig ändern und von individuellen Voraussetzungen abhängen, empfehlen wir eine frühzeitige Prüfung durch die jeweiligen Förderstellen, einen Energieberater oder die finanzierende Bank. Eine Gewähr für Verfügbarkeit, Förderfähigkeit oder Bewilligung wird nicht übernommen.

Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1918
- stetige Instandhaltung
- gepflegter Zustand
- ca. 87 m² Wohnfläche
- ca. 35 m² Nutzfläche
- 3 Zimmer
- helle Räume
- geräumiger Windfang
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- großzügiges Wohnzimmer mit Blick in den Innenhof
- moderne Einbauküche (2020)
- zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- voll unterkellert
- Waschküche im Keller mit hofseitiger Tür
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1991
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 1999
- ca. 1.492 m² Grundstücksfläche
- gepflegter Vorgarten
- gepflasterte Wege und Auffahrt
- Doppelflügeltor
- geschlossener Innenhof
- große Garage mit angrenzendem Gästezimmer
- Nebengebäude mit Abstellräumen, Bad & 2 Garagen
- überdachte Terrasse
- ca. 800 m² Gartenfläche
- große Freifläche
- viel Privatsphäre
- gewachsenes Wohngebiet
- familienfreundliche Nachbarschaft
- gute Infrastruktur

Codice oggetto: 26165043 - 14789 Wusterwitz

Tutto sulla posizione

Wusterwitz blickt auf eine über 850-jährige Geschichte zurück und verbindet historischen Charme mit einer reizvollen, wasserreichen Landschaft. Der traditionsreiche Ort liegt im Westen des Landes Brandenburg, eingebettet zwischen weitläufigen Wiesen, Wäldern und zahlreichen Seen. Besonders prägend ist der unmittelbar angrenzende Wusterwitzer See, der mit seinen Uferbereichen und Freizeitmöglichkeiten einen hohen Erholungswert bietet. Auch die Nähe zur Havel und zum Naturpark Westhavelland macht die Umgebung für Naturfreunde, Wassersportler, Radfahrer und Familien besonders attraktiv. Historische Gebäude, gewachsene Ortsstrukturen und die dörflich-idyllische Atmosphäre verleihen Wusterwitz einen eigenständigen Charakter – ruhig und naturnah, ohne abgeschieden zu wirken.

Gleichzeitig verfügt Wusterwitz über eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kinderbetreuung und Schule befinden sich direkt im Ort oder im direkten Umfeld. Ein aktives Vereinsleben, Sport- und Freizeitangebote sowie die Nähe zum Wasser sorgen für eine hohe Lebensqualität und eine lebendige Dorfgemeinschaft. Verkehrstechnisch profitiert Wusterwitz insbesondere von seiner Lage an der Bundesstraße B 1, über die unter anderem Brandenburg an der Havel und Genthin schnell erreichbar sind. Über die umliegenden Bundes- und Landstraßen besteht zudem eine gute Verbindung zur Autobahn A2 und damit in die Metropolregionen Berlin/Potsdam sowie Magdeburg. Ein besonderer Standortvorteil ist der Bahnhof Wusterwitz: Der Regionalverkehr ermöglicht regelmäßige Verbindungen unter anderem nach Brandenburg an der Havel, Potsdam, Berlin und Magdeburg. Ergänzt wird die Anbindung durch den regionalen Busverkehr. Damit vereint Wusterwitz auf angenehme Weise naturnahes Wohnen, gewachsene Infrastruktur und eine für den ländlichen Raum attraktive Verkehrsanbindung.

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: 26165043 - 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 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: 26165043 - 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