

Werder/Havel - Werder (Havel)

# Einfamilienhaus , zentrale Lage in Werder/Havel, und großem Grundstück

*Número da propriedade: 25310009*



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

**PREÇO DE COMPRA: 499.500 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 874 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25310009	Preço de compra	499.500 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1990	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	270.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.06.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



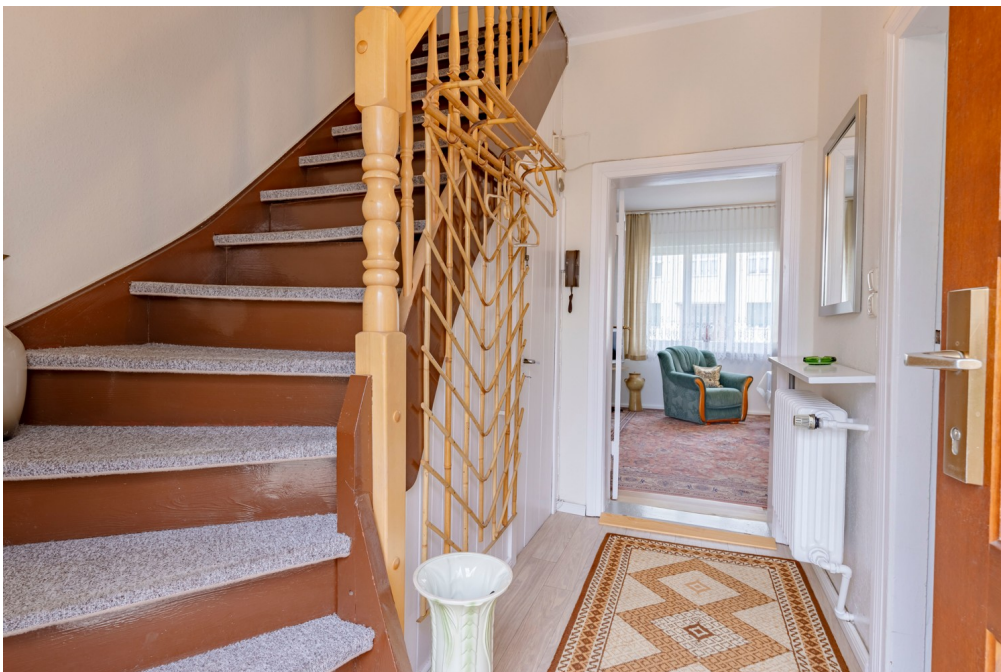
Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



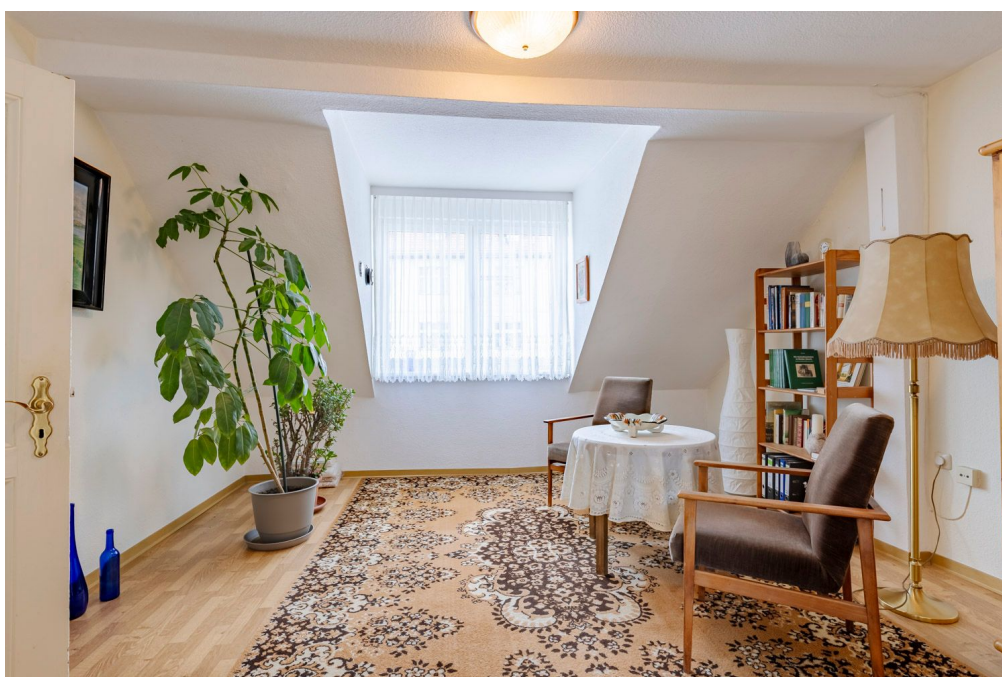
Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



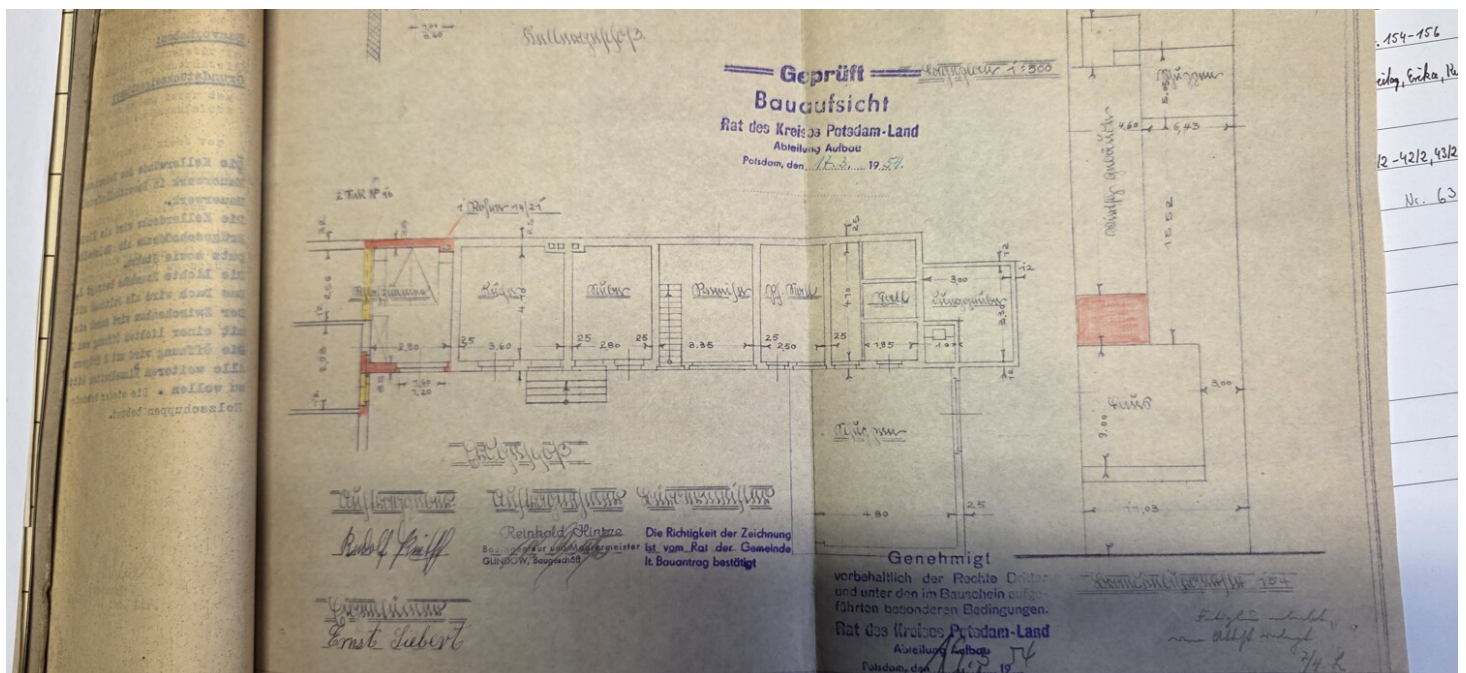
Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)

## O imóvel



**Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das seit Ende der 80er Jahre immer wieder modernisiert wurde. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 874 m<sup>2</sup>.

Mit einer Wohnfläche von etwa ca.120 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie genügend Raum für Paare oder kleine Familien. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert, wobei alle Fenster erneuert wurden, was zur Energieeffizienz und Wohnqualität beiträgt.

Das Objekt verfügt über insgesamt sechs Zimmer die über beide Etagen verteilt sind. Die beiden Badezimmer sind funktional gestaltet und ermöglichen durch ihre räumliche Trennung eine komfortable Nutzung im Alltag.

Der Wohnbereich zeichnet sich durch seinen offenen Grundriss und die natürliche Lichtdurchflutung aus, die durch die neuen Fenster unterstützt wird. Der Übergang zwischen Wohn-, Ess- und Kochbereich gestaltet sich fließend und schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche ist mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet und bietet Raum für kreative Kochideen.

Der Außenbereich besticht durch seine großzügige Gartenfläche, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob als Spielwiese für Kinder, Ort für Outdoor-Aktivitäten oder als heimischer Garten – das Grundstück lässt wenige Wünsche offen.

In technischer Hinsicht ist das Haus mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für angenehm warme Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt. Ein weiteres Plus ist die normale Ausstattungsqualität, die eine solide Grundlage bietet und individuellen Anpassungen Raum lässt.

Besonders zu erwähnen ist das Nebengelaß das viele Möglichkeiten der unterschiedlichsten Nutzung zuläßt. Eine große Garage und ein überdachter Durchgang sind ebenfalls vorhanden.

Durch seine zentrale Lage in der Mitte von Werder/Havel ist es ideal für Familien mit Kindern oder Paare die gerne mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Rad unterwegs sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung vorhanden, was den Standort sowohl für berufstätige Paare als auch für junge Familien attraktiv macht.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst einen Eindruck von dieser Immobilie und ihren Vorzügen zu verschaffen. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen. Bitte zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Termin zu vereinbaren.

**Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)**

## Detalhes do equipamento

- Keller
- 1 große Garage
- Werkstatt
- Nebengelaß
- Garten
- Gaszenralheizung
- Brunnen

**Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)**

## Tudo sobre a localização

Ein Spaziergang in Werder, in welche Richtung Sie auch gehen, führt Sie immer ans Wasser. Die Ortsbezeichnung Werder bedeutet "vom Wasser umflossenes Land", was insbesondere für die Altstadtinsel mitten in der Havel zutrifft. Schöne Ausblicke bieten sich von den eiszeitlich geformten Hügeln im Stadtgebiet auf das Umland mit Seen und Wäldern, das auch durch sein sonnen reiches mildes Klima verwöhnt. Obst- und Weinbau, die vielen Gewässer und die sehr reizvolle und abwechslungsreiche Umgebung machen die Stadt zu einem touristischen Anziehungspunkt. Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder überregional durch das jährliche Baublütenfest im Mai bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt. Werder (Havel) zählt mit seinen umliegenden Ortsteilen ca. 27.000 Einwohner. Die Stadt ist mit einer Vielzahl von Einzelhändlern und großen Einkaufszentren infrastrukturell gut aufgestellt. Neben Schulen und Gymnasien bietet die Stadt viele Freizeitmöglichkeiten für jedermann. Auch die wichtigsten ärztliche Fachrichtungen sind in Werder vorhanden. Ein Linienbus fährt vom Bahnhof Werder/Havel direkt nach Potsdam

**Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 270.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Número da propriedade: 25310009 - 14542 Werder/Havel - Werder (Havel)**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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