Wenzlow

Ländlicher Rückzugsort mit Charme – Haus mit Scheune, Garten und Ausbaupotenzial

Número da propriedade: 25165062

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • **ÁREA:** ca. 184 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 510 m²

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

- 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: 25165062 - 14778 Wenzlow

Numa vista geral

Número da propriedade	25165062
Área	ca. 184 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	249.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m²
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	14.04.2031
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	155.40 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

O imóvel

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus aus der Zeit um 1900 vereint den Charakter vergangener Tage mit dem Komfort zeitgemäßer Wohnansprüche. Über die Jahre hinweg wurde das Haus stetig gepflegt und liebevoll instand gehalten, sodass es heute mit einer angenehmen Mischung aus Altbaucharme und zeitgemäßer Funktionalität überzeugt. Mit einer Wohnfläche von rund 184 m² ist das Haus ideal für alle, die den Wert alter Substanz zu schätzen wissen und ihr Zuhause gern nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer (derzeit geteilt), ein gemütliches Schlafzimmer, ein Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer, sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung – ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Arbeiten im Homeoffice.

Charakteristisch für das Haus sind die funktionsfähigen Kachelöfen, die zusammen mit der Öl-Zentralheizung für behagliche Wärme sorgen. Viele originale Elemente lassen sich erhalten und aufwerten – hier steckt enormes Gestaltungspotenzial für Liebhaber historischer Bausubstanz.

Das etwa 510 m² große Grundstück überzeugt mit einer klaren Aufteilung. Über die Terrasse erreicht man den pflegeleichten Garten. Dieser ist komplett eingefriedet und von blickdichten Hecken umgeben. Der Innenhof ist unbefestigt und behält dadurch seinen ursprünglichen, ländlichen Charakter. Er ist umgeben von charmanten Backsteingebäuden bestehend aus einer Doppelgarage, einem Geräteschuppen und einer großen Scheune, die Ausbau- oder Umnutzungsmöglichkeiten bietet. Von der Straße gelangt man durch ein großes Scheunentor direkt in den Innenhof. Ein Teil der Gebäudefläche befindet sich auf dem angrenzenden Nachbargrundstück; die Nutzung ist vertraglich über einen bestehenden Pachtvertrag geregelt.

Dank der guten Autobahnanbindung ist das Haus sowohl für Berufspendler als auch für Ruhesuchende interessant. Dieses Anwesen bietet die seltene Chance, historische Substanz mit neuem Leben zu füllen. Ein Haus mit Geschichte – bereit für die Zukunft.

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.

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

Detalhes do equipamento

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1900
- stetige Modernisierungen Renovierungen
- ca. 184 m² Wohnfläche
- ca. 100 m² Nutzfläche
- 6 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- großes Wohnzimmer (momentan geteilt)
- geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer
- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- funktionsfähige Kachelöfen
- Öl-Zentralheizung
- ca. 510 m² Grundstücksfläche
- Terrasse mit Blick in den Garten
- pflegeleichter Garten
- Hofgrundstück
- unbefestigter Innenhof
- große Scheune mit Aus- und Umbaupotenzial
- Doppelgarage
- Geräteschuppen
- Überbauung (Teilfläche vom angrenzenden Nachbarn gepachtet)
- gute Autobahnanbindung

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

Tudo sobre a localização

Wenzlow ist ein idyllisches Dorf im Landkreis Potsdam-Mittelmark, das seinen ländlichen Charme bis heute bewahrt hat. Eingebettet in weite Felder, sanfte Wälder und von der Havelregion nur wenige Kilometer entfernt, spürt man hier die Ruhe und Ursprünglichkeit des märkischen Landes. Die Geschichte des Ortes reicht bis ins Mittelalter zurück – alte Bauernhöfe, Kopfsteinpflasterstraßen und die kleine Dorfkirche erzählen noch heute von vergangenen Jahrhunderten. Wenzlow ist ein Ort, an dem Tradition und Natur in harmonischem Einklang stehen und der Alltag in wohltuender Langsamkeit pulsiert.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Wenzlow verkehrstechnisch gut angebunden: In nur wenigen Minuten erreicht man die B1 sowie die Autobahn A2, wodurch Städte wie Brandenburg an der Havel, Potsdam oder Berlin bequem erreichbar sind. In den benachbarten Orten Ziesar und Brandenburg an der Havel befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und gastronomische Angebote. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten ein – ein Paradies für Naturliebhaber, die das Leben auf dem Land mit den Vorteilen einer guten Anbindung verbinden möchten.

PKW:
ca. 10 Min bis Brandenburg an der Havel
ca. 10 Min bis Ziesar
ca. 35 Min bis Potsdam
ca. 40 Min bis Berlin

öffentliche Verkehrsmittel:
ca. 20 Min bis Brandenburg an der Havel Hbf.
ca. 20 Min bis Ziesar
ca. 60 Min bis Potsdam Hbf.
ca. 1h 20 Min bis Berlin Hbf.

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.4.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 155.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25165062 - 14778 Wenzlow

Pessoa de contacto

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

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com