

Werder – Werder (Havel)

# Einfamilienhaus zwischen Wald und Wasser

CODE DU BIEN: 24310022



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

PRIX D'ACHAT: 400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.023 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24310022
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1932
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	400.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2001
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 1.023 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	130.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.02.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

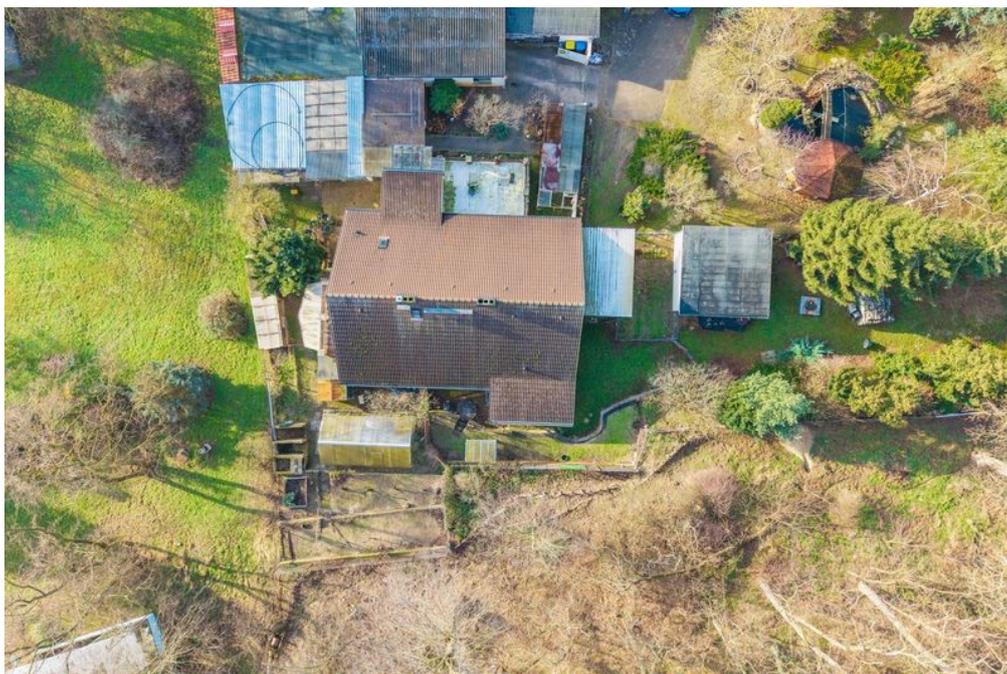
CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



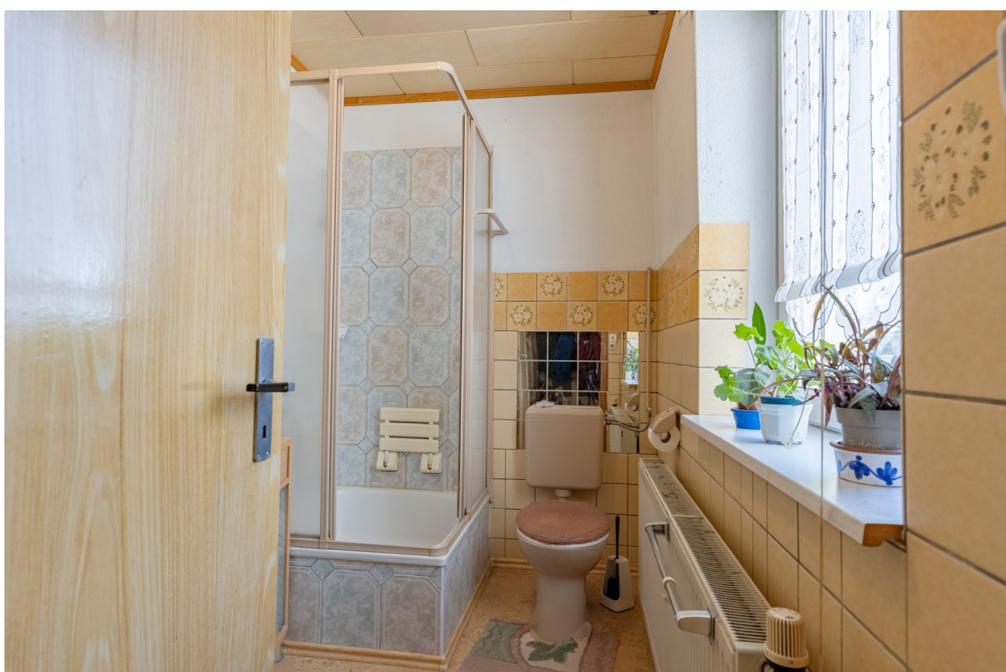
CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



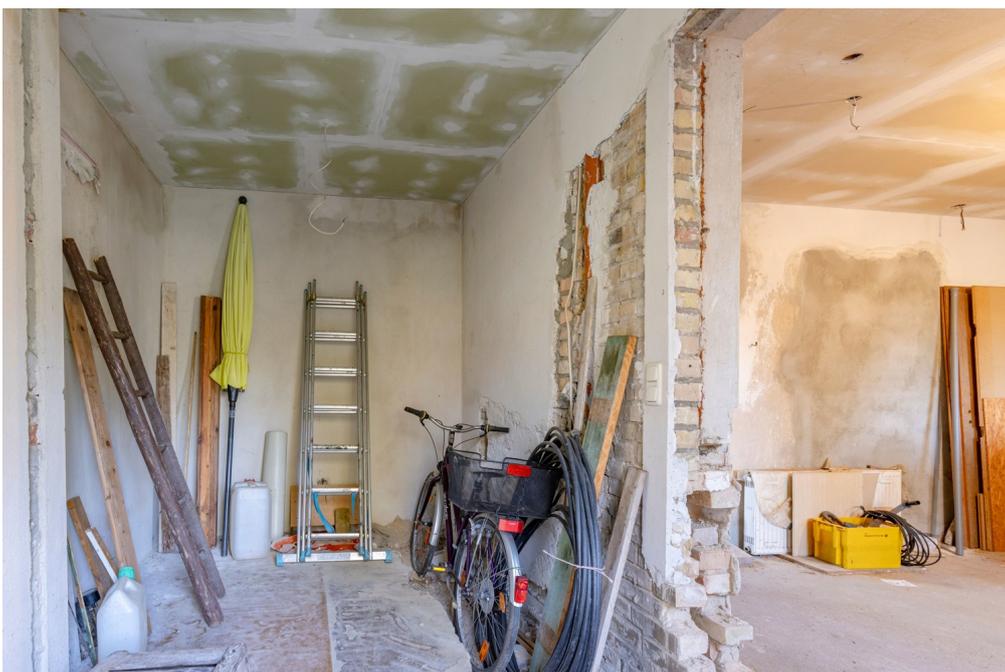
CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



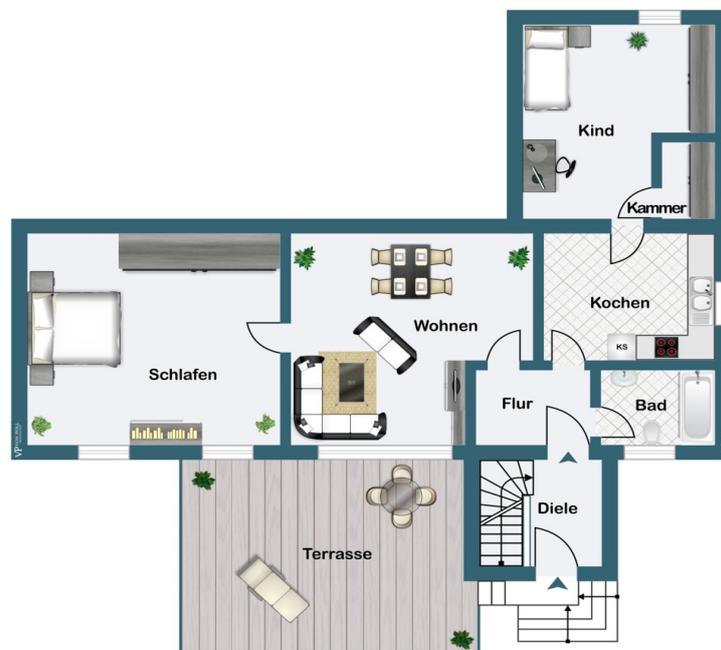
CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Une première impression

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Potenzial in ruhiger Lage\*\*  
Dieses modernisierte Einfamilienhaus wurde 1932 erbaut und überzeugt mit seiner großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2.023 m<sup>2</sup> sowie einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2001 modernisiert. Bereits im Jahr 2000 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Standard der Immobilie an moderne Anforderungen angepasst haben.

Das Haus bietet insgesamt vier Zimmer, die eine funktionale Raumaufteilung ermöglichen. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer, das Raum für gesellige Abende oder den persönlichen Rückzugsbereich bietet. Neben einem gemütlichen Schlafzimmer stehen weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Arbeitszimmer oder Hobbyraum eignen. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Ausstattung versehen und erfüllt zeitgemäße Ansprüche. Die Küche mit angrenzendem Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Zusätzlichen Komfort bietet die vorhandene Terrasse, die einen angenehmen Außenbereich für Entspannung oder ein geselliges Beisammensein bietet. Durch die weite Grundstücksfläche eröffnen sich viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien oder zur individuellen Nutzung, etwa für Gartenprojekte oder Erweiterungen.

Die Heizungsanlage des Hauses wird durch eine Gaszentralheizung betrieben, die für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als solide und funktional zu beschreiben, wodurch sie für verschiedene Zielgruppen geeignet ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist die im Rohbau befindliche Einliegerwohnung, die sich innerhalb des Hauses befindet. Diese zusätzliche Fläche kann je nach Bedarf ausgebaut und genutzt werden, sei es als separates Wohnquartier, Home-Office-Bereich oder als Hobbyraum. Interessenten mit handwerklichem Geschick haben hier die Möglichkeit, ihre individuellen Vorstellungen zu realisieren.

Die ruhige Umgebung sowie das weitläufige Grundstück bieten eine attraktive Grundlage für vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsoptionen. Dank der Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem modernen und gepflegten Zustand, während es gleichzeitig Raum für weitere Ideen und Anpassungen bietet.

Wenn Sie diese Immobilie näher kennenlernen möchten, steht Ihnen unser Team gerne für weiterführende Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Détails des commodités

Einbauküche  
Teilkeller  
Garage  
Sauna  
Werkstatt  
massives Gartenhaus  
Wintergarten

**CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

## Tout sur l'emplacement

Werder (Havel) besticht als charmante mittelgroße Stadt in Brandenburg durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine stabile, familienfreundliche Infrastruktur. Die Nähe zu Potsdam und Berlin ermöglicht eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Mit einer niedrigen Kriminalitätsrate, modernen Versorgungseinrichtungen und einem stetig wachsenden Immobilienmarkt bietet Werder (Havel) ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, das besonders für Familien attraktiv ist. Die nachhaltige Stadtentwicklung und die Investitionen in hochwertige Wohnprojekte unterstreichen das Potenzial dieses lebendigen Standorts.

Der Stadtteil Werder (Havel) zeichnet sich durch seine idyllische Lage am Fluss und die hervorragende Verkehrsanbindung aus, die das tägliche Pendeln erleichtert und zugleich eine hohe Lebensqualität garantiert. Die ruhige, naturnahe Umgebung schafft Raum für gemeinschaftliches Miteinander und aktive Freizeitgestaltung. Familien finden hier ein harmonisches Umfeld, das durch eine ausgewogene Mischung aus Sicherheit, Komfort und vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung besticht. Die kontinuierlich steigenden Immobilienpreise spiegeln die Wertschätzung wider, die dieser Standort bei anspruchsvollen Käufern genießt.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Bildungseinrichtungen wie das Ernst-Haeckel-Gymnasium, die Schule am Plessower See sowie verschiedene Kindergärten und Grundschulen dazu ein, den Nachwuchs bestmöglich zu fördern – alles bequem in 5 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Gesundheit der Familie sorgen Apotheken, Hausarztpraxen und spezialisierte Fachärzte, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und ein umfassendes medizinisches Versorgungsnetz gewährleisten. Freizeit- und Erholungsangebote wie das Strandbad Werder, vielfältige Spielplätze und Sporthallen bieten Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben in der Natur. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Hans-Sachs-Straße in nur 4 Minuten Fußweg, rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich bestens erschlossene Wohnlage legen, präsentiert sich Werder (Havel) als ein Ort, an dem sich Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven harmonisch verbinden. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort zum Wachsen und Wohlfühlen.

**CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 130.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 24310022 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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