Havelberg

Historisches Fachwerkhaus mit großem Garten

Objektnummer: 25176047



KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 744 m²

Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25176047
Wohnfläche	ca. 212 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
Baujahr	1898
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	440.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien
City-West

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1898 verbindet den stilvollen Charakter eines denkmalgeschützten Fachwerkhauses mit modernem Wohnkomfort auf gehobenem Ausstattungsniveau. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 744 m² Fläche und bietet eine insgesamt nutzbare Wohnfläche von ca. 212 m². Die gelungene Kombination von historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Anwesen zu einer interessanten Adresse für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte, die Wert auf besondere Wohnatmosphäre legen.

Die moderne Gas-Brennwertheizung von Bosch, installiert im Jahr 2024, sorgt in Verbindung mit der Zentralheizung sowie einer effizienten Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss jederzeit für angenehme Wohnqualität. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2000 umfassend modernisiert, wobei das besondere Augenmerk auf die Bewahrung der denkmalgeschützten Elemente gelegt wurde. Alle Fenster wurden aus Holz gefertigt und entsprechen den Vorgaben des Denkmalschutzes; sie bieten exzellenten Wärme- und Schallschutz.
Auf insgesamt acht Zimmer verteilt sich das großzügige Raumangebot: Vier Schlafzimmer bieten flexiblen Gestaltungsspielraum für Familienmitglieder oder Gäste. Fünf modern ausgestattete Badezimmer – jeweils mit Dusche oder Badewanne – gewährleisten einen komfortablen Lebensalltag und Privatsphäre für alle Bewohner. Die gefliesten Fußböden tragen zu einem gepflegten Gesamtbild bei; im Obergeschoss sorgt zudem ein Kamin für eine angenehme und behagliche Atmosphäre in den Wintermonaten. Für zusätzlichen Komfort wurde ein Treppenlift vom Erdgeschoss ins Obergeschoss installiert, sodass auch Personen mit eingeschränkter Mobilität das Haus problemlos nutzen können.
Ein weiteres Highlight ist die funktionale Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und ausreichend Stauraum sowie Arbeitsflächen bietet. Eine Waschmaschine rundet die Ausstattung ab.
Außerdem verfügt das Anwesen über ein alleiniges Sondernutzungsrecht am großzügigen Vorgarten (ca. 345 qm) mit separatem Gartenhaus, sodass Sie vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung, Hobbygärtnern oder entspannte Stunden im Grünen genießen können. Im vorderen Bereich befinden sich 2 Parkplätze.
Diese denkmalgeschützte Immobilie verbindet geschichtsträchtiges Wohnen mit zeitgemäßem Komfort und hohem Nutzwert. Überzeugen Sie sich selbst von der Kombination aus historischer Substanz, moderner Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Potenziale, die dieses besondere Objekt bietet.

Auf dem Grundstück im hinteren Hofbereich befindet sich ein weiteres kleines Einfamilienhaus. Dieses Haus mit 1 Wohnung sowie das zum Verkauf stehende Haus

mit zwei Wohnungen ist nach WEG aufgeteilt (1/3tel - 2/3tel). Es gibt 3 Wohnungsgrundbücher und für die Nutzung der Außenflächen eingeräumte Sondernutzungsrechte. Der Vorgartenbereich zwischen Haupthaus und Uferpromenade ist als Sondernutzungsrecht den beiden hier zum Verkauf stehenden Wohnungen vorbehalten. Der jeweilige Nutzer des Hofgebäudes hat lediglich ein Durchgangsrecht zur Promenade.

Bitte kontaktieren Sie uns. Wir erläutern Ihnen gerne alle Details.

Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Ausstattung und Details

- Fachwerkhaus
- Massiv gemauertes Gartenhaus auf dem Hof
- Treppenlift vom Erdgeschoss ins Obergeschoss
- Geflieste Fußböden
- Fußbodenheizung im EG und OG
- neue Gas-Brennwertheizung von Bosch
- Alle Fenster Holz-Isoglas angefertigt nach Vorgaben des Denkmalschutzes
- Kamin im Obergeschoss
- Einbauküche
- Moderne Bäder mit Badewanne oder Dusche
- Waschmaschine
- alleiniges Sondernutzungsrecht am großen Vorgarten
- Gartenhaus im Vorgartenbereich
- Ruderboot

Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Alles zum Standort

Havelberg besticht als idyllische, ländliche Kleinstadt mit einer ruhigen und überschaubaren Atmosphäre, die besonders Senioren ein behagliches und sicheres Lebensumfeld bietet. Die Stadt zeichnet sich durch ihre beschauliche Infrastruktur und die harmonische Einbettung in eine naturnahe Umgebung aus, die Erholung und Gelassenheit in den Vordergrund stellt. Hier findet man eine ausgewogene Balance zwischen ländlichem Charme und grundlegender Versorgung, was das Leben angenehm und sorgenfrei gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt sind. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie medizinische Einrichtungen wie das MVZ sowie mehrere Fachärzte und Apotheken, die eine umfassende und schnelle Gesundheitsversorgung sicherstellen. Die Nähe zu diesen wichtigen Anlaufstellen vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit. Ergänzt wird dies durch eine ruhige, gepflegte Nachbarschaft mit zahlreichen Grünflächen und Parks, wie dem BUGA-Gelände Dombezirk und dem Haus der Flüsse, die zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden im Freien einladen.

Auch die täglichen Besorgungen gestalten sich angenehm und unkompliziert: Supermärkte wie Netto und NORMA sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstationen „Havelberg, Wasserturm“ und „Uferstraße“ in nur etwa fünf bis sieben Minuten Fußweg, ermöglicht eine einfache Mobilität ohne Stress. Diese Kombination aus Komfort, Ruhe und guter Erreichbarkeit macht Havelberg zu einem idealen Ort für Senioren, die Wert auf ein sicheres, gepflegtes und entspanntes Lebensumfeld legen.

Insgesamt bietet Havelberg älteren Menschen eine behutsame Lebensqualität, die durch die Nähe zu wichtigen Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen sowie die naturnahe Umgebung geprägt ist – ein Ort, an dem man sich rundum wohl und geborgen fühlen kann.

Havelberg liegt in verkehrsgünstig sehr gut erreichbarer Entfernung von Berlin.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man von Berlin aus mit der RE2 nach Glöwen. Die Regionalbahn fährt stündlich und man ist in ca. 1 Stunde vom Bahnhof Zoo aus in Glöwen. Von dort aus sind es 15 km bis nach Havelberg.

Mit dem Auto geht's ab Theodor-Heuss-Platz auf der Heerstr. immer geradeaus. Die Straße wird dann irgendwann die Bundesstraße B 5 bis Friesack. Dort im Kreisverkehr

links ab Richtung Havelberg (beschildert). Weiter geradeaus über Stölln nach Rhinow. Dort rechts abbiegen Richtung Havelberg (beschildert). Den Rest macht das Navi...

Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25176047 - 39539 Havelberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com