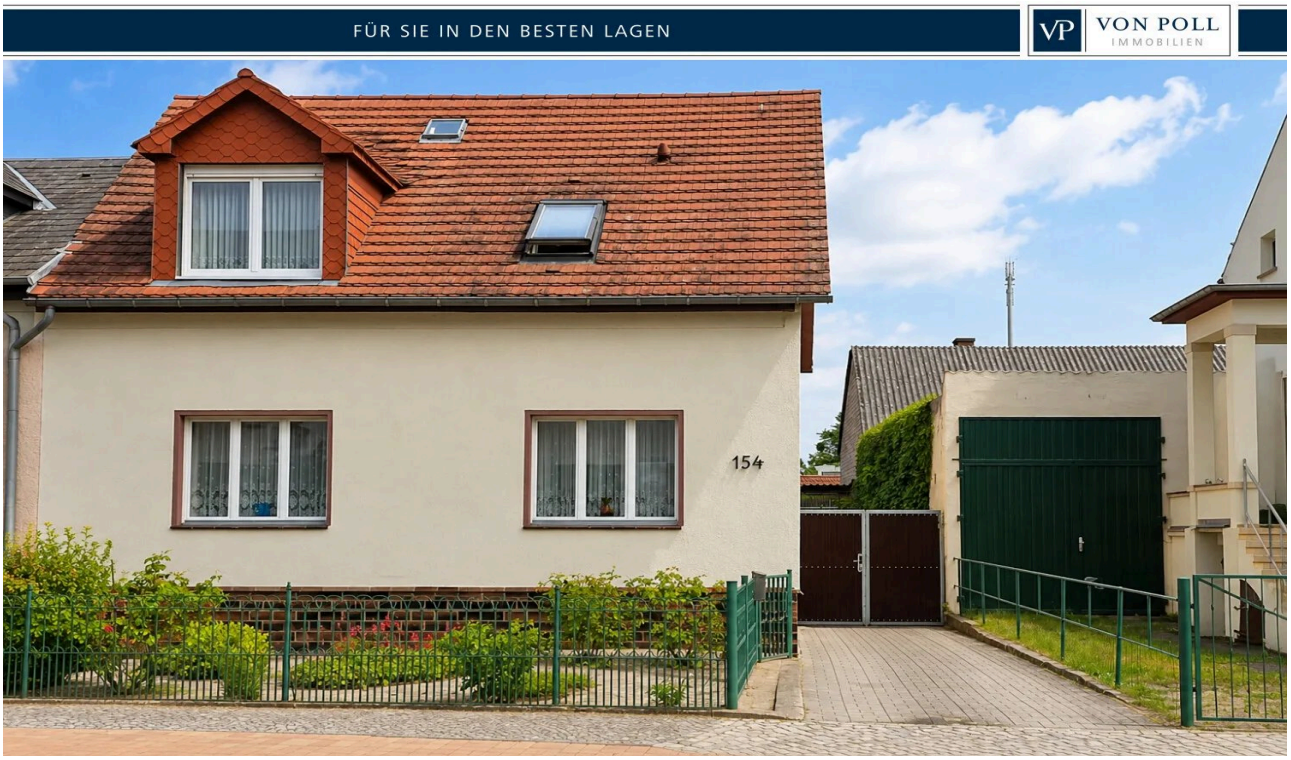
Werder/Havel – Werder (Havel)

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

Objektnummer: 25310009



KAUFPREIS: 499.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 874 m²

Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

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

Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Auf einen Blick

Objektnummer	25310009
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	499.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	270 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.06.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

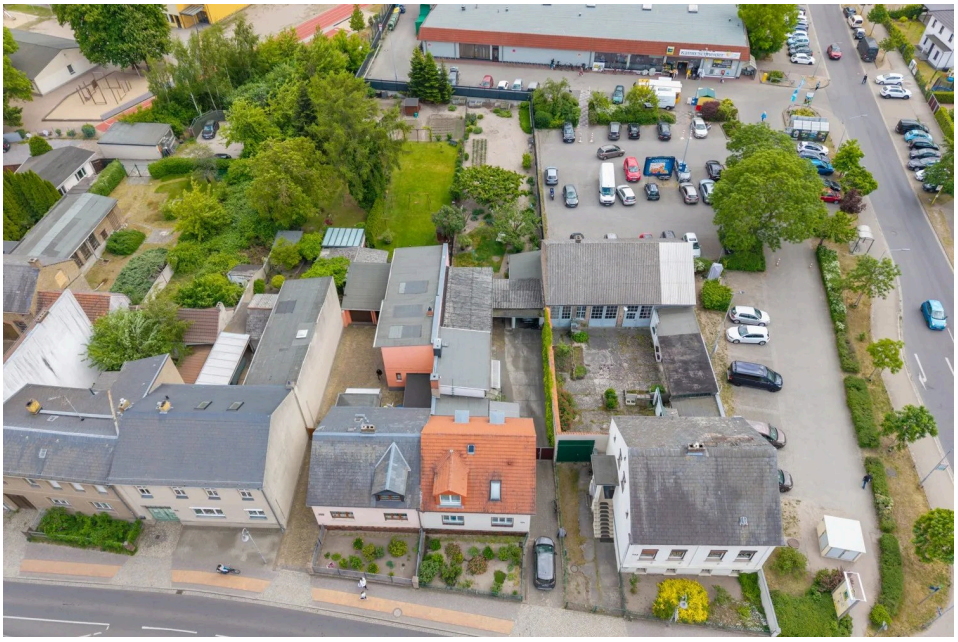
Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie

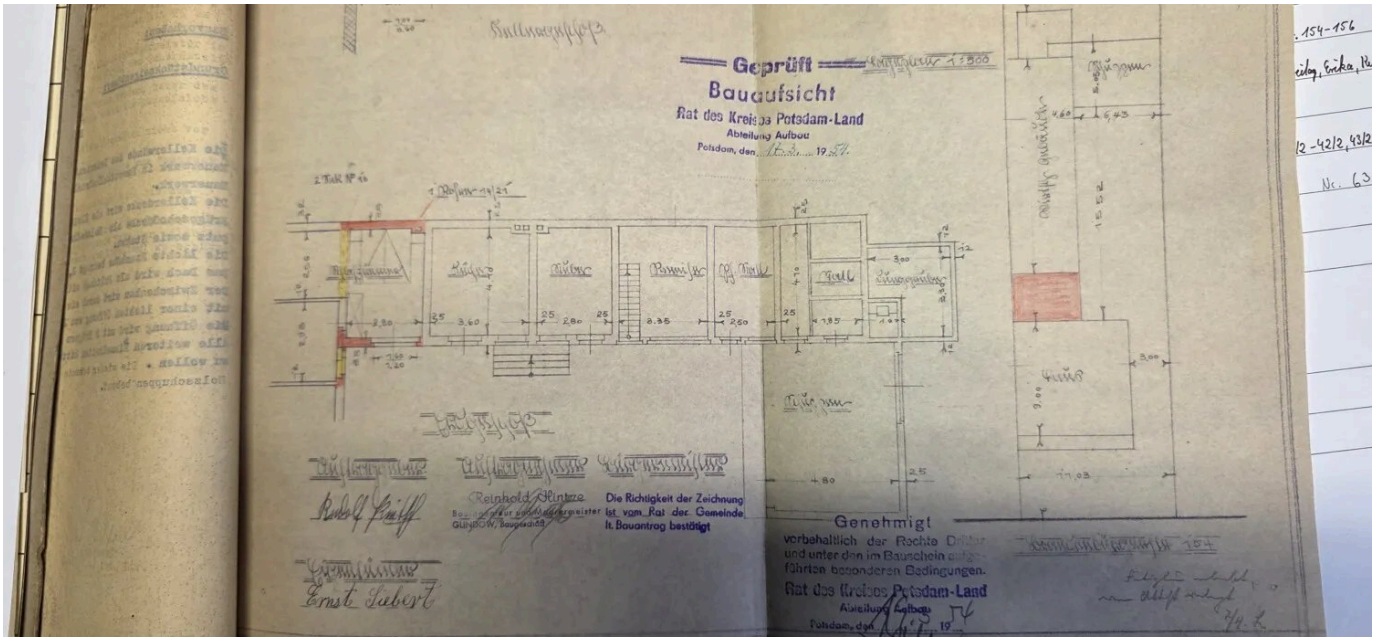




Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Ein erster Eindruck

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 m² .
Mit einer Wohnfläche von etwa ca.120 m² 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.

Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Alles zum Standort

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 Baumblütenfest 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

Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25310009 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam
Tel.: +49 331 - 88 71 811 0
E-Mail: potsdam@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com