Werder – Werder (Havel)

Imposante Bauhausvilla mit Wasserblick und großem Grundstück

Objektnummer: 26310006



KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266.49 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3999 m^2

Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

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

Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Auf einen Blick

Objektnummer	26310006
Wohnfläche	ca. 266.49 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 79 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.07.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	136.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie

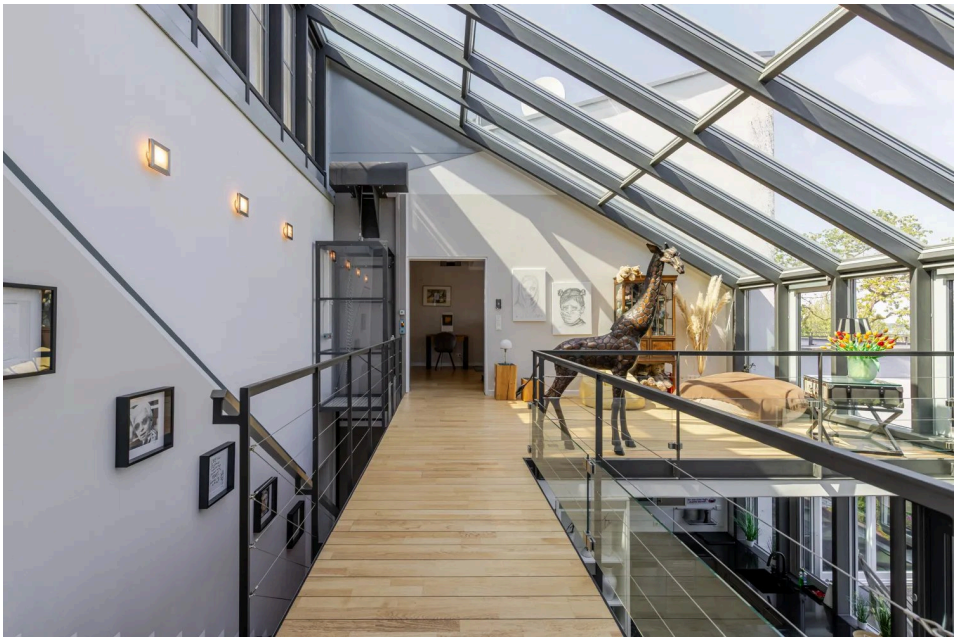




Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

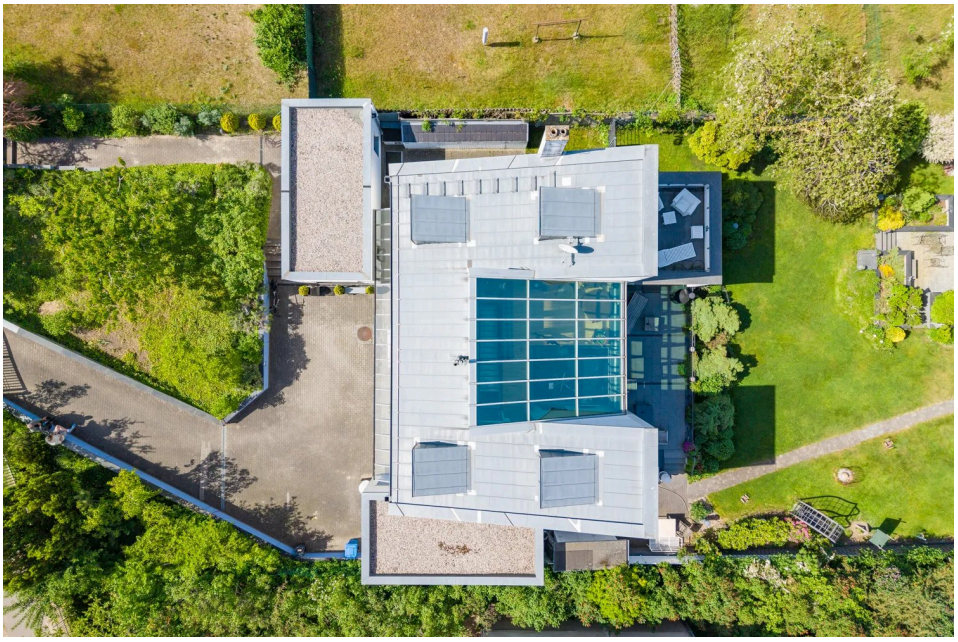
Die Immobilie





Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

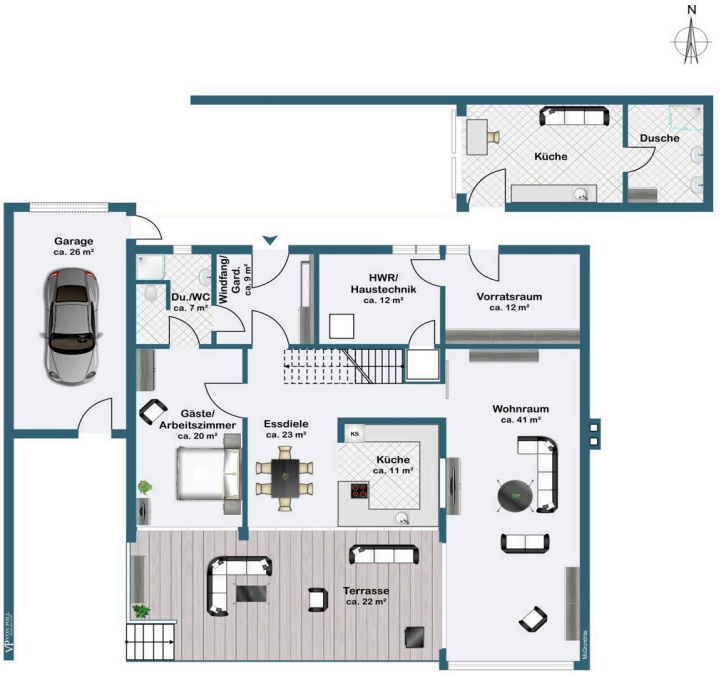
Die Immobilie





Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 vereint zeitlose Bauhaus-Architektur mit großzügigen Wohnflächen und einem außergewöhnlichen Grundstück. Auf ca. 266,49 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 3.999 m² große Grundstück schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Insgesamt stehen sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie drei Bäder, zur Verfügung. Die großzügige Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Der offen gestaltete Wohnbereich überzeugt mit großzügigen Glasfronten, einem stilvollen Kaminofen und einer Marken-Einbauküche. Edle Granit- und Parkettböden unterstreichen den hochwertigen Charakter des Hauses und schaffen ein modernes Wohnambiente. Für weiteren Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung, die 2019 erneuerte Gastherme, eine Klimaanlage sowie elektrische Jalousien.

Ein architektonisches Highlight ist die klare Bauhausgestaltung mit ihren markanten Glasflächen und der modernen Formensprache. Von zahlreichen Wohnbereichen genießen Sie einen beeindruckenden Blick auf die Havel. Die großzügigen Fensterflächen sorgen dabei für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die sonnige Terrasse, der Balkon sowie der liebevoll angelegte Garten laden zum Entspannen ein. Durch die Gestaltung des Grundstücks entstanden verschiedene Bereiche mit unterschiedlichem Charakter und vielfältigen Rückzugsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Studio, das sich ideal für Gäste, Homeoffice oder als eigenständiger Rückzugsbereich eignet. Im Weiteren steht eine Garage zur Verfügung.

Die Immobilie wurde 2012 umfassend modernisiert und seitdem kontinuierlich gepflegt. Sie präsentiert sich heute in einem sehr guten Zustand und verbindet hochwertige Ausstattung, außergewöhnliche Architektur und eine erstklassige Wasserlage zu einem Wohnangebot mit besonderer Qualität.

Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Granit- und Parkettböden
- Einbauküche
- Klimaanlage
- 3 Bäder
- Kaminofen
- el. Jalousien
- Terrasse + Balkon
- Studio / Gästewohnung
- Garage
- großer Garten

Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Alles zum Standort

Werder an der Havel ist eine Stadt mit rund 25.000 Einwohnern im brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark.
Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder weit über die Grenzen für sein Baumblütenfest bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt.
Die Stadt liegt rund 10 km bzw. 40 km südwestlich der Stadtzentren von Potsdam und Berlin im Nordosten.
Werder ist von den Havelseen Schwielowsee, Glindower See, Großer Plessower See und Großer Zernsee umgeben.
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.
Das Obstbaumuseum auf der Insel informiert über die Geschichte des Obstanbaus in Werder und ist einen Besuch wert. Zahlreiche Schlösser und Museen im Umland sind lohnende Ziele. Auch der Freizeitgestaltung sind keine Grenzen gesetzt. Wasser wohin man schaut, zum Paddeln, Segeln, SUPen, Surfen, Kanufahren oder Schwimmen. Verschiedene Sportvereine halten ein vielfältiges Angebot bereit, Golfplätze sind in direkter Umgebung und auch zum Radfahren und Wandern laden genügend Wege und Routen ein.
Die Stadt bietet eine Vielzahl an Einzelhändlern, Boutiquen die zum Stöbern einladen, Fachmärkte, Einkaufszentren, Ärtzte und Apotheken uvm.
Die Stadt Werder (Havel) ist Träger von 5 Schulen und bietet somit ein vielfältiges Bildungsangebot an. Weiterhin wird das Bildungsangebot um ein Oberstufenzentrum und um eine Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt abgerundet. An 2 Grundschulen wird in Form einer verlässlichen Halbtagsgrundschule eine Betreuung vor und nach der Schule angeboten, hier können die Schüler die vielfältigen Angebote der Kooperationspartner nutzen.
Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit Buslinien nach Potsdam und in die Region vom Bahnhof Werder mit Regionalbahnen nach Potsdam (7 min.), nach Brandenburg (30 min.) und mit dem Regionalexpress nach Berlin Zoo in 25 Minuten komfortabel ausgestattet. Auch die Anbindung an die BAB 10 mit 3 Autobahnabfahrten garantiert an eine gute Anbindung.

Objektnummer: 26310006 - 14542 Werder – 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: 26310006 - 14542 Werder – 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