Werder (Havel)

Familienfreundliches Einfamilienhaus nahe der Havel mit vielseitig nutzbarem Souterrain

Objektnummer: 26310008



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157.43 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 803 m^2

Objektnummer: 26310008 - 14542 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: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Auf einen Blick

Objektnummer	26310008
Wohnfläche	ca. 157.43 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 82 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	55.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.08.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie

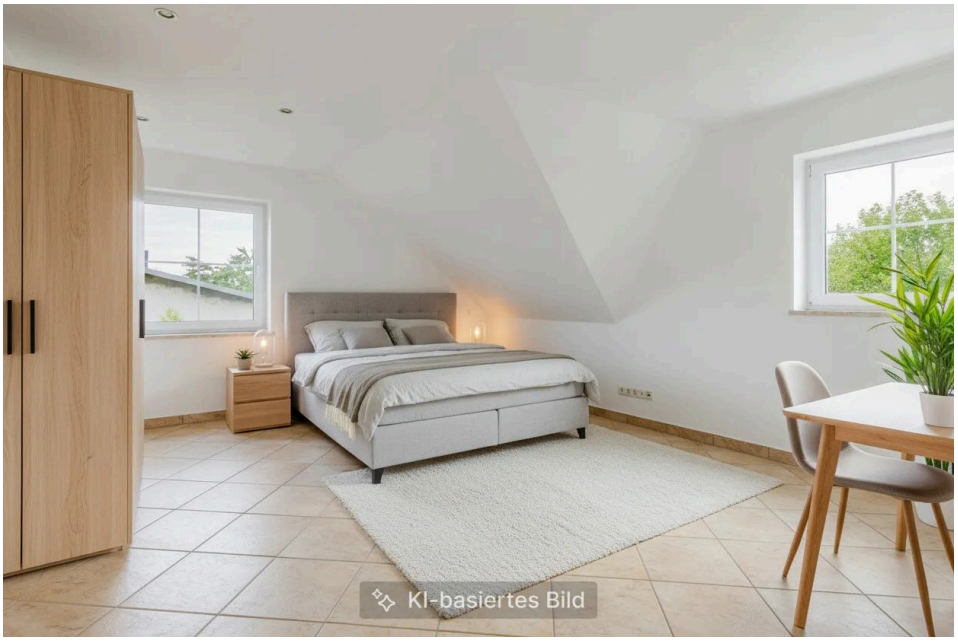




Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

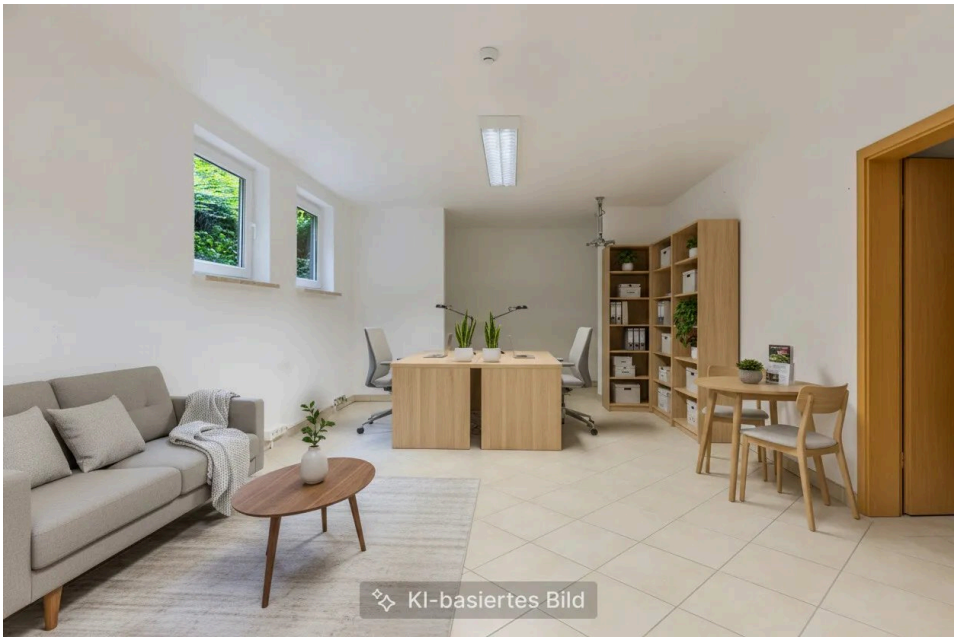
Die Immobilie





Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie

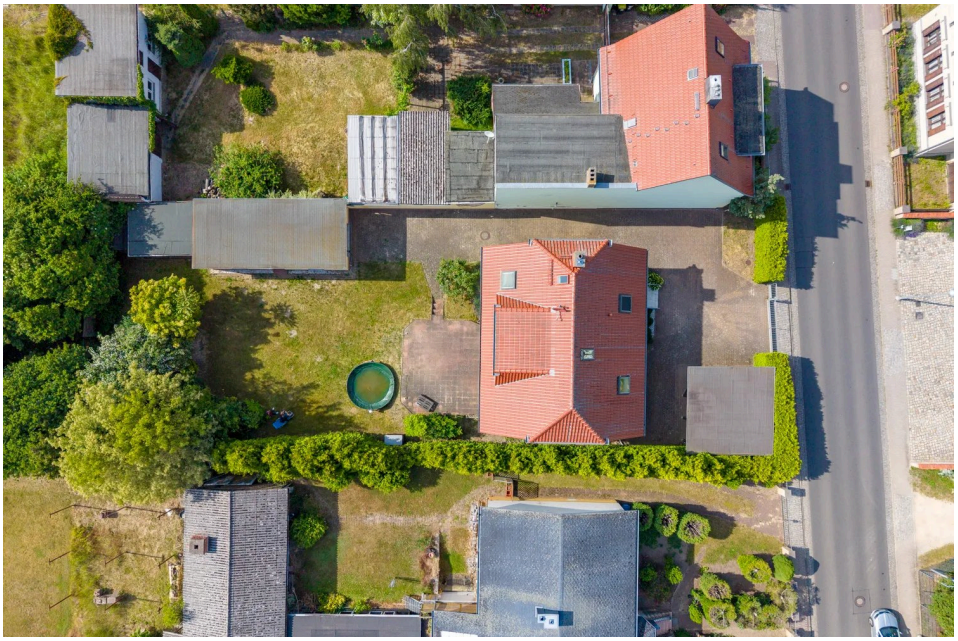




Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

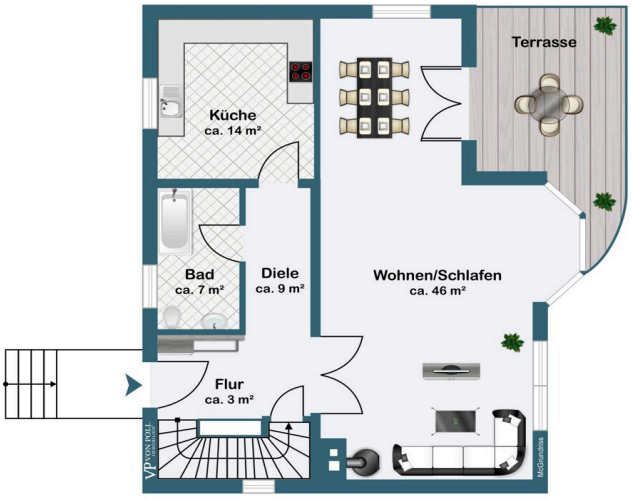
Die Immobilie

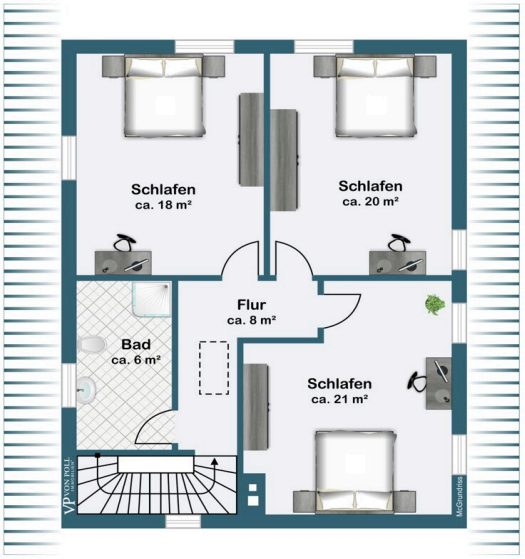


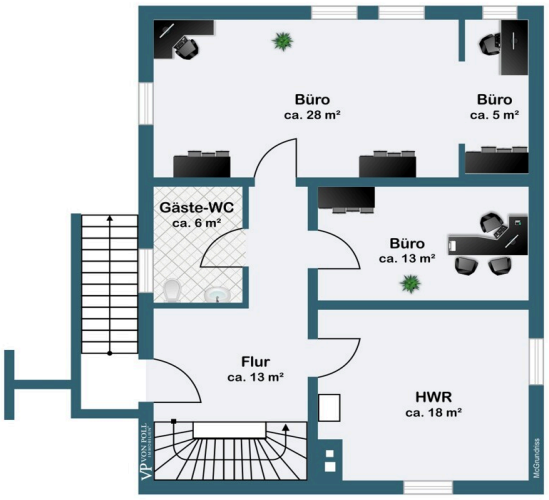


Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Grundrisse




Schlafen
ca. 18 m²
Schlafen
ca. 20 m²
Flur
ca. 8 m²
Bad
ca. 6 m²
Schlafen
ca. 21 m²



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: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 157 m² und einem großzügigen Grundstück von 803 m² ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen.

Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und einem Blick durch die bodentiefen Fenster in den eigenen Garten mit Pool. Ein stilvoller Kamin setzt einen besonderen Akzent im Wohnbereich und schafft eine gemütliche Atmosphäre insbesondere in der kälteren Jahreszeit. In der Küche finden Sie durch viel Arbeitsfläche und Stauraum sowie gepflegte Siemens-Einbaugeräte ein komfortables Umfeld für gesellige Kochabende und die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten. Das tagesbelichtete Wannenbad im Erdgeschoss bietet einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Momente und lädt zum Abschalten nach einem langen Tag ein.

Im Obergeschoss befinden sich 3 geräumigen Schlafzimmer mit einer Fläche zwischen 18 und 21 m², womit ausreichend Platz für die persönliche Entfaltung geschaffen wird. Die großzügigen Fensterflächen und Dachflächenfenster sorgen für ein angenehmes Tageslichtambiente in den Schlafzimmern. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet damit eine praktische Ergänzung zum Wannenbad im Erdgeschoss. Durch eine ausklappbare Leiter im Flur erreichen Sie den Spitzboden, welcher zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bereitstellt.

Über die knapp 157 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss hinaus verfügt das Haus über ein großzügiges Souterraingeschoss mit weiteren 82,57 m² an Nutzfläche. Dank des separaten Hauseingangs, einer durchgängigen Fußbodenheizung, eines eigenen Badezimmers sowie zahlreicher Fenstern eröffnen sich für das Souterrain vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Praxis- oder Büroräumlichkeiten, Hobby- und Fitnessbereich, Gästebereich, Einliegerwohnung oder andere individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte - die flexibel nutzbaren Räume bieten ein außergewöhnliches Maß an Komfort und Gestaltungsspielraum.

Auf allen 3 Etagen wird durch den Fliesenboden und die Fußbodenheizung ein angenehmes Raumklima im Sommer sowie Winter geschaffen. Die Gasheizung wurde im Jahr 2021 durch Einbau eines Brennwertkessels der Firma Buderus erneuert. Damit wurden die Voraussetzungen für einen geringeren Energieverbrauch geschaffen, was durch die Energieeffizienzklasse B gemäß Energieausweis belegt wird.

Zu den weiteren Highlights der Ausstattung im Haus zählen die elektrischen Jalousien im Erdgeschoss, eine Alarmanlage sowie ein durchdachtes Lichtkonzept mit Decken-LEDs und flexiblen Schaltoptionen für die Anpassung an die individuellen

Nutzerbedürfnisse. Eine Enthärtungsanlage für Trinkwasser sorgt zudem für eine erhöhte Wasserqualität und weniger Kalkablagerungen in den Sanitärbereichen.

Die durchdachte Wohnqualität setzt sich auch außerhalb der vier Wände im Außenbereich fort. Eine rund 30 m² große Terrasse, viel Rasenfläche und ein Pool inklusive Filteranlage laden zum Verweilen im Garten ein. Die Ausrichtung des Gartens nach Südwesten sorgt für zahlreiche Sonnenstunden und eine erhebliche Aufenthaltsqualität. Die Pflege des Gartens wird durch einen Brunnen, eine automatische Bewässerungsanlage und einen Mähroboter spürbar erleichtert.

Wenn Sie mit dem PKW oder Fahrrad Ihr Zuhause erreichen, fahren Sie durch ein elektrisches Schiebetor mit Funkfernbedienung ohne Halt auf das Grundstück. Zum Parken stehen Ihnen ein Carport vor dem Haus mit Platz für bis zu 2 PKWs und eine Garage mit einer Fläche von ca. 38 m² zur Verfügung. Die Garage verfügt über einen Stromanschluss und lässt sich ebenfalls durch eine Funkfernbedienung bequem öffnen.

Die Immobilie vereint einen hohen Wohnkomfort sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten mit einer besonderen Lage in unmittelbarer Havelnähe.

Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung auf allen 3 Etagen
- Fliesenboden auf allen 3 Etagen
- bodentiefe Fenster im Wohn- und Essbereich
- Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche mit Siemens-Geräten
- 2 Vollbäder (1x mit Badewanne, 1x mit Dusche) und ein Gäste-WC
- Souterraingeschoss mit separaten Hauseingang
- elektrische Jalousien im Erdgeschoss
- Alarmanlage
- durchdachtes Lichtkonzept mit Decken-LEDs
- Pool mit Filteranlage
- Enthärtungsanlage für Trinkwasser
- Garage (ca. 38 m²) mit elektrischem Tor
- Carport mit Platz für 2 PKW
- Zaun mit elektrischem Schiebetor
- Brunnen, Bewässerungsanlage und Mähroboter für Gartenpflege

Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Alles zum Standort

Die Ortsbezeichnung Werder bedeutet "vom Wasser umflossenes Land", was auf die besondere Lage zwischen der Havel und zahlreichen Seen zurückzuführen ist. Diese naturnahe Wasserlandschaft prägt den hohen Freizeit- und Erholungswert von Werder. Auch das angebotene Grundstück profitiert von dieser Lage: Die Havel ist weniger als 200 Meter entfernt und lädt zu Spaziergängen, Wassersport oder entspannten Stunden in der Natur ein. Von dem nahegelegene Wachtelberg aus bieten sich wunderschöne Ausblicke auf das durch Seen, Wälder und Weinlagen geprägte Umland.

Obst- und Weinbau, die vielen Gewässer und die sehr reizvolle und abwechslungsreiche Umgebung machen die Stadt sowohl zu einem beliebten Wohnort als auch zu einem touristischen Anziehungspunkt. Als staatlich anerkannter Erholungsort zählt Werder (Havel) mit seinen umliegenden Ortsteilen inzwischen ca. 27.000 Einwohner.

Neben der Natur überzeugt Werder (Havel) auch durch seine gewachsene Infrastruktur, bestehend aus einer Vielzahl von Einzelhändlern, größeren Einkaufszentren, den wichtigsten ärztlichen Facheinrichtungen sowie Kindertagesstätten, Schulen und Gymnasien. Von dem angebotenen Einfamilienhaus sind Sie in weniger als einem Kilometer im Werderpark mit verschiedenen Supermärkten und allen weiteren Läden für den täglichen Bedarf. Auch die Insel Werder erreichen Sie in weniger als 5 Minuten mit dem Fahrrad oder Auto. Ergänzt wird die überzeugende Infrastruktur durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten auf dem Wasser oder an Land sowie die vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés.

Abgerundet wird die hohe Lebensqualität von Werder (Havel) durch die ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Stadt verfügt über einen Regionalbahnanschluss mit dem in ca. 10 Minuten Potsdam und in ca. 30 Minuten das Berliner Stadtzentrum erreicht werden kann. Darüber hinaus stehen verschiedene Busverbindungen nach Potsdam und in das Umland zur Verfügung. In wenigen Fahrminuten erreicht man mit dem Auto auch die nächste Autobahnanschlussstelle zum Berliner Ring (A10), wodurch eine gute überregionale Anbindung sichergestellt werden kann.

Objektnummer: 26310008 - 14542 Werder (Havel)

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 26310008 - 14542 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