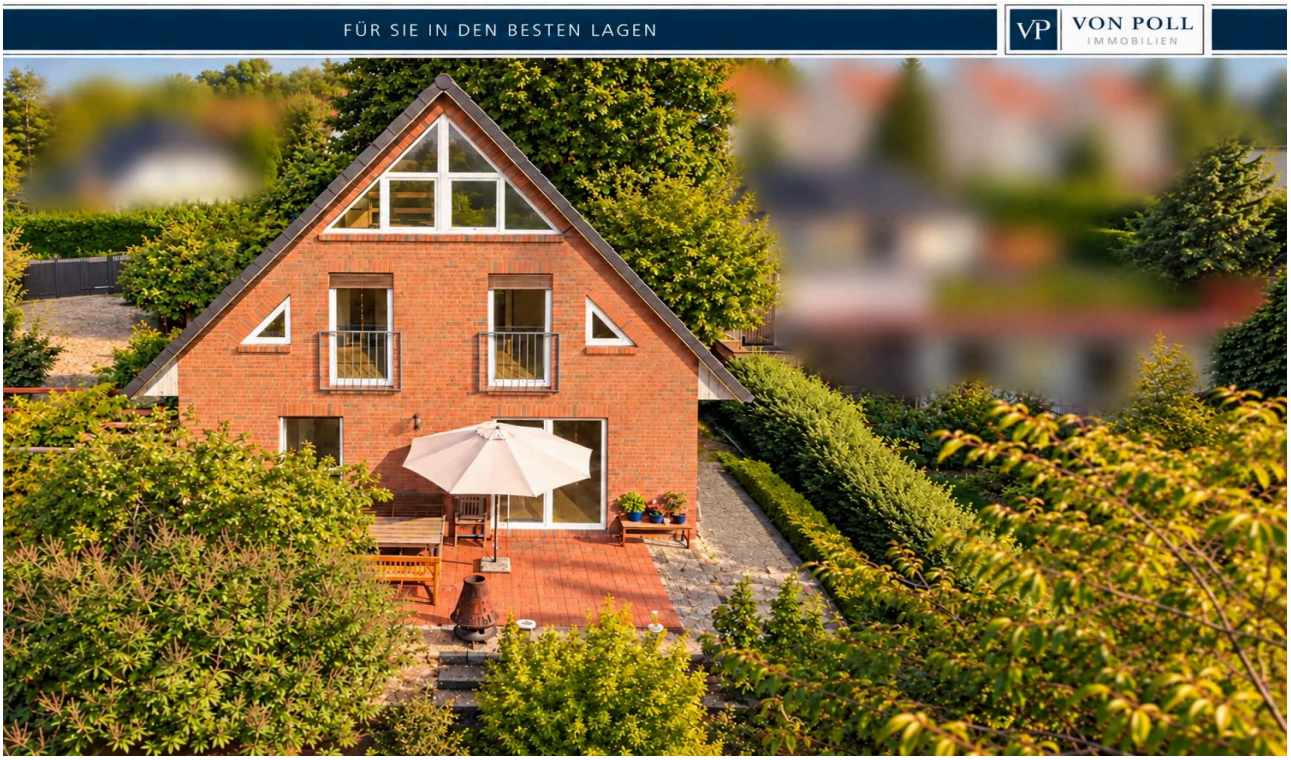
Werder (Havel)

Stilvolles Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Plessower See

Objektnummer: 26310012



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138.78 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1437 m^2

Objektnummer: 26310012 - 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: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Auf einen Blick

Objektnummer	26310012
Wohnfläche	ca. 138.78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	58.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.10.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

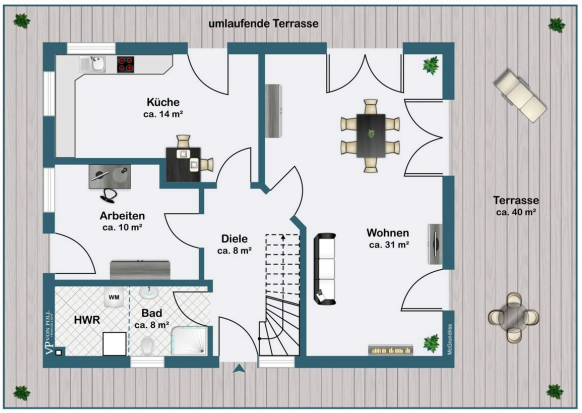
Die Immobilie

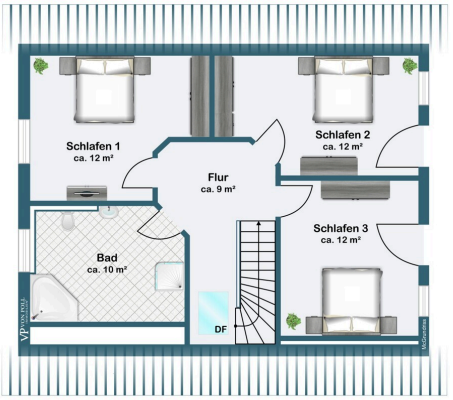




Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

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: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Ein erster Eindruck

In unmittelbarer Nähe des Plessower Sees befindet sich dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von 1.437 m². Damit bietet die Immobilie reichlich Platz zur individuellen Entfaltung und schafft ein attraktives Wohnumfeld mit einem hohen Maß an Privatsphäre.

Das massiv gebaute Einfamilienhaus wurde nach dem damaligen KfW-85-Effizienzstandard errichtet, wobei durch den Einsatz von hochwertigen Baumaterialien die zugrundeliegenden Vorgaben nochmals deutlich übertroffen wurden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 139 m² und einem durchdachten Grundriss eröffnen sich flexible Nutzungsmöglichkeiten, die sich optimal auf die individuellen Bedürfnisse anpassen lassen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist mit einem stilvollen Parkettboden ausgestattet und überzeugt dank großzügiger und bodentiefer Fensterflächen mit einer hellen und freundlichen Wohnatmosphäre sowie einem direkten Zugang zur Terrasse. Die angrenzende Küche präsentiert sich in einem zeitlosen Design und liefert mit ausreichend Arbeitsfläche, Stauraum sowie gepflegten Miele-Einbaugeräten ideale Voraussetzungen für gesellige Kochabende im Kreis der Familie und Freunde.

Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-Bad mit ebenerdiger Dusche sowie einem Arbeitszimmer, welches sich durch einen zweiten, separaten Hauseingang optimal für die Nutzung als Homeoffice oder Büro eignet.

Im Obergeschoss befinden sich drei nahezu gleich große Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten schaffen und durch größenteils bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht versorgt werden. Das Hauptbadezimmer lädt mit einer komfortablen Ausstattung, die u.a. eine Fußbodenheizung sowie eine geräumige Badewanne und Dusche umfasst, zum Verweilen und Entspannen nach einem langen Tag ein.

Zusätzlich bietet der Spitzboden mit einer Höhe von bis zu zwei Metern ein weiteres, attraktives Ausbaupotenzial. Durch die bereits vorhandenen, großflächigen Fenster und die Wärmedämmung des Daches sind hierfür bereits wesentliche bauliche Voraussetzungen gegeben.

Die rund um das Haus angelegten Natursteinterrassen erweitern den Wohnbereich auf natürliche Weise ins Freie und schaffen ein außergewöhnliches Zusammenspiel aus stilvollem Wohnen und naturnahem Lebensgefühl. Die Hauptterrasse umfasst rund 40 m² und ermöglicht durch die Südwest-Ausrichtung zahlreiche Sonnenstunden mit Blick

in den eigenen Garten.

Vor dem Haus stehen auf dem Grundstück ein Carport mit Platz für zwei Autos sowie weitere Freiplätze zur Verfügung. Durch ein Erdkabel wurden bereits Vorbereitungen für die Installation einer Wallbox getroffen.

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen in ganz Werder, welche durch die Kombination aus Ruhe in der Natur und ansprechender Infrastruktur geprägt ist. Die Badestelle am Plessower See ist nur 500 Meter vom Haus entfernt und lädt insbesondere in der wärmeren Jahreszeit zu einer erfrischenden Abkühlung und erholsame Stunden am Wasser ein. In unmittelbarer Nähe befindet sich mit dem Ernst-Haeckel-Gymnasium eine der gefragtesten Schulen in der Region, was insbesondere Familien einen hohen Komfort im Alltag bietet. Auch der Bahnhof Werder (Havel) ist lediglich knapp über einen Kilometer entfernt.

Insgesamt vereint diese Immobilie eine ansprechende Wohnlage mit zahlreichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch das sehr weitläufige Grundstück und der qualitativ guten Bauweise eines Einfamilienhauses aus dem Jahr 2005.
Überzeugen Sie sich gerne selbst von den Vorzügen des Hauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 26310012 - 14542 Werder (Havel)

Ausstattung und Details

- großzügiges Grundstück mit einer Fläche von 1.437 m²
- Einfamilienhaus aus 2005 nach KfW-85-Effizienzstandard gebaut
- bodentiefe Kunststofffenster auf beiden Ebenen
- Einbauküche mit Miele-Geräten
- zweiter, separater Hauseingang zum Arbeitszimmer
- Fußbodenheizung im Badezimmer (OG)
- Badewanne und Dusche im OG, ebenerdige Dusche im EG
- ausbaufähiger Spitzboden
- Gaszentralheizung der Firma Viessmann
- Internet bis 250 Mbit/s
- Carport mit Platz für 2 Autos
- Natursteinterrassen um das gesamte Haus
- Geräteschuppen aus Holz

Objektnummer: 26310012 - 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 Badestelle am Plessower See ist ca. 500 Meter entfernt und lädt zu Spaziergängen, Wassersport oder entspannten Stunden in der Natur ein.

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. 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. Nur etwas mehr als einen Kilometer von der Immobilie entfernt, befindet sich der Bahnhof Werder, mit dem über einen Regionalbahnanschluss 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: 26310012 - 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: 26310012 - 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