Werder (Havel)

Liebevoll saniertes Fischerhaus im Herzen der Altstadtinsel Werder

Objektnummer: 26310014



KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81.15 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 97 m^2

Objektnummer: 26310014 - 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: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Auf einen Blick

Objektnummer	26310014
Wohnfläche	ca. 81.15 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1837

Kaufpreis	579.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	93.55 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie





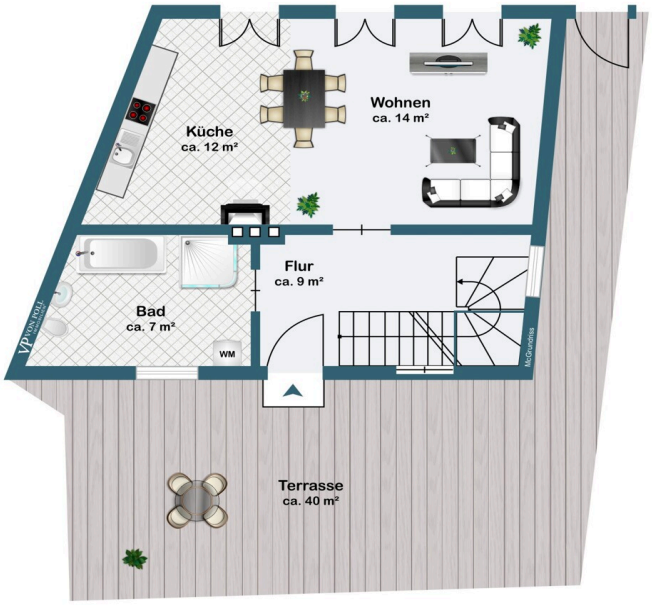
Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

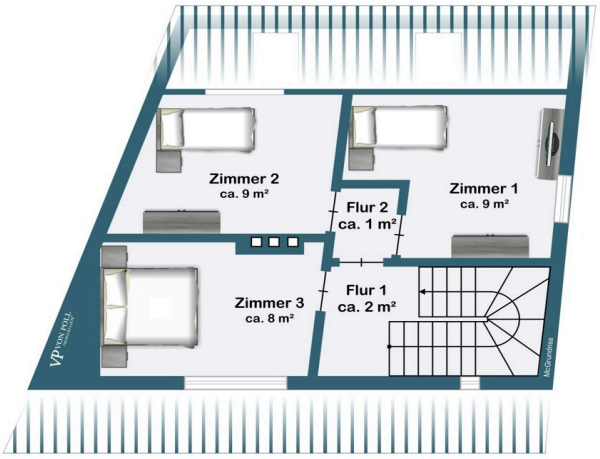
Die Immobilie

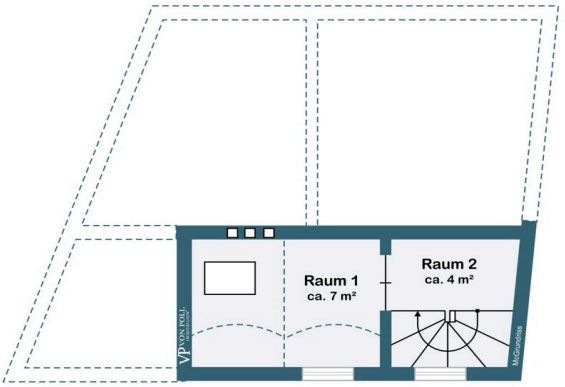


Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Grundrisse




Zimmer 2
ca. 9 m²
Zimmer 1
ca. 9 m²
Flur 2
ca. 1 m²
Zimmer 3
ca. 8 m²
Flur 1
ca. 2 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: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Ein erster Eindruck

Im Herzen der Altstadtinsel Werder befindet sich dieses historische Fischerhaus aus dem Jahr 1837. Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung in 2016 wurde der historische Charme des Hauses mit einem zeitgemäßen Wohnkomfort und einer hochwertigen Ausstattung vereint.

Auf einer Wohnfläche von rund 81 m² bietet das Einfamilienhaus eine durchdachte Raumaufteilung und ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen.

Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch eine helle und einladende Atmosphäre überzeugt und viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die harmonisch in den Wohnbereich integrierte Küche aus dem Jahr 2016 verfügt über Siemens-Elektrogeräte und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein Kaminofen sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine zusätzliche Behaglichkeit.

Das modern gestaltete Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet, wodurch unterschiedliche Bedürfnisse optimal abgedeckt werden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, in denen der historische Charakter des Fischerhauses durch einen liebevoll aufgearbeiteten Dielenboden sowie die sichtbaren Holzbalken besonders zur Geltung kommt. Ein besonderes Highlight bietet der Blick aus dem Fenster auf die Heilig-Geist-Kirche.

Neben der Modernisierung der Innenräume wurden im Rahmen der Sanierung auch umfangreiche Maßnahmen an der Bausubstanz und Gebäudetechnik durchgeführt. Hierzu zählen vor allem die Erneuerung und nachträgliche Dämmung von Dach und Fassade sowie die Installation eines effizienten Gas-Brennwertkessels der Firma Viessmann.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit einem charmanten Innenhof und einer schön angelegten Terrasse, die zu einem geselligen Beisammensein im Freien einlädt.

Die ansprechende Lage auf der Insel Werder und der durchdachte Grundriss eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der klassischen Eigennutzung bietet sich die Immobilie auch als Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage zur touristischen Vermietung an. Die bereits erfolgreich praktizierte Ferienvermietung durch die derzeitigen Eigentümer unterstreicht das vielseitige Potenzial des Hauses.

Das Haus ist derzeit vollständig möbliert und kann inklusive aller Möbel übernommen werden. Die Kosten sind bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, ein bereits vollständig saniertes Einfamilienhaus auf der Insel Werder zu erwerben. Überzeugen Sie sich gerne selbst von dem besonderen Charme des historischen Fischerhauses und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Ausstattung und Details

- vollständige Möblierung des gesamten Hauses (im Kaufpreis inbegriffen)
- aufgearbeiteter Dielenboden und sichtbare Holzbalken im Dachgeschoss
- offener Wohn- und Essbereich
- gepflegte Küche mit Siemens-Geräten aus 2016
- Kaminofen
- modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche sowie Handtuchheizkörper
- Gas-Brennwertkessel (Viessmann) aus 2016
- Warmwasseraufbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer
- charmanter Innenhof mit Terrasse

Objektnummer: 26310014 - 14542 Werder (Havel)

Alles zum Standort

Die Ortsbezeichnung Werder bedeutet "vom Wasser umflossenes Land", was insbesondere für die Altstadtinsel mitten auf der Havel zutrifft. Neben der einzigartigen Wasserlage besticht die historische Altstadtinsel durch ihren unverwechselbaren Charme, geprägt von liebevoll restaurierten Altbauten, verwinkelten Gassen und zahlreichen Cafés, Restaurants und Ladengeschäften. Insbesondere auf der Insel wird auch der hohe Freizeit- und Erholungswert von Werder deutlich. Die einzigartige Lage des angebotenen Einfamilienhauses wird durch den Blick auf die Heilig-Geist-Kirche und die Bockwindmühle, zwei der Wahrzeichen von Werder, unterstrichen.

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. Der Bahnhof Werder (Havel) 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: 26310014 - 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: 26310014 - 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