Werder (Havel) OT Töplitz

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und zeitloser Ausstrahlung

Objektnummer: 26310015



KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2208 m²

Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

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

Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26310015
Wohnfläche	ca. 110 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1935
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 87 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie

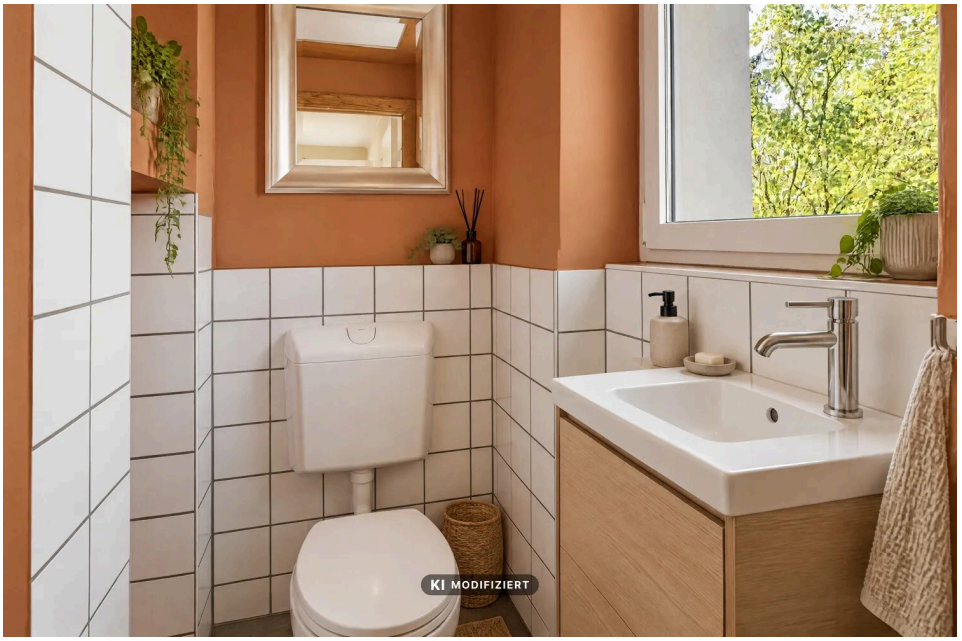




Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie

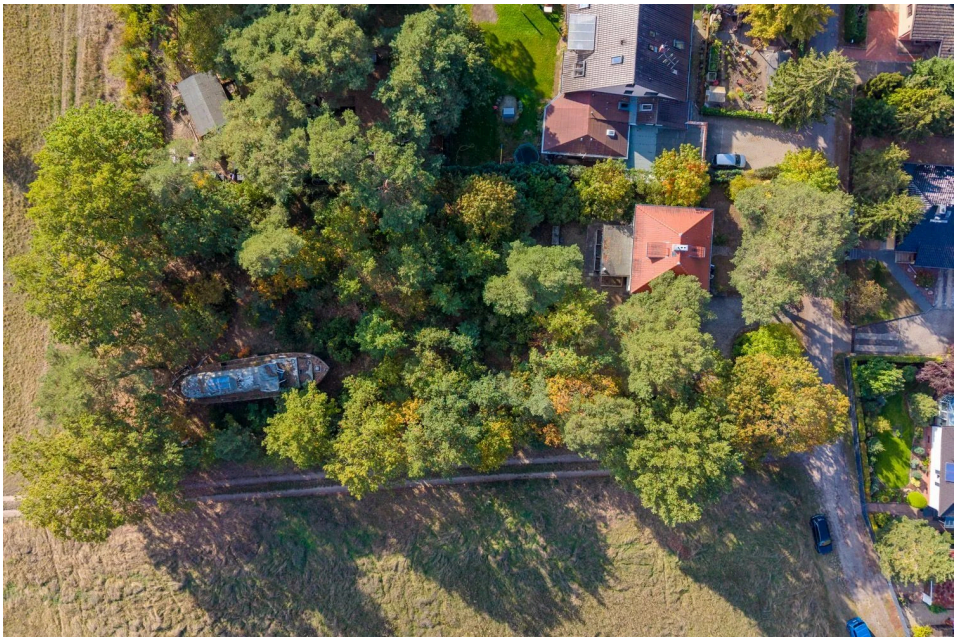




Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Ein erster Eindruck

Dieses Haus verbindet gewachsenen Charme mit einer angenehm zurückhaltenden Wohnatmosphäre. Auf rund 110 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das durch eine gelungene Kombination aus Charakter, Funktionalität und viel Platz zum Leben überzeugt. Im Jahr 2009 wurde das Haus umfassend saniert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde unter anderem die gesamte Elektrik erneuert, ein wichtiger Pluspunkt für zukünftige Eigentümer. Die Heizungsanlage wurde bereits im Jahr 1992 ausgetauscht.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses. Großzügige Lichtverhältnisse und ein angenehmes Raumgefühl schaffen hier einen einladenden Ort zum Entspannen und Zusammenkommen. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein individuelles Homeoffice. Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet und bietet eine gute Grundlage, um eigene Wohnideen umzusetzen.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit über 2.200 m² Fläche. Der großzügige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten, ob zum Entspannen, Spielen, Gärtnern oder zur individuellen Gestaltung Ihrer persönlichen Wohlfühloase. Das Haus bildet dabei den Mittelpunkt eines grünen Rückzugsortes mit viel Privatsphäre und Freiraum. Das derzeit noch auf dem Grundstück befindliche Boot wird im Zuge des Eigentümerwechsels entfernt, sodass sich die gesamte Grundstücksfläche künftig frei präsentieren kann.

Zusätzlichen Platz bietet ein separates Gartenhaus mit zwei weiteren Räumen, die sich vielseitig nutzen lassen, beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum. Eine Garage bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug und ausreichend Platz für Gartengeräte und weitere Utensilien. Zwei weitere Außenstellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab.

Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kamin
- 2 Freistellplätze
- Garage
- Separater Geräteschuppen

Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Alles zum Standort

Werder (Havel) begeistert durch seine einzigartige Lage zwischen Wasser, weitläufigen Wäldern und einer reizvollen Seenlandschaft. Die historische Altstadtinsel, umgeben von der Havel, verleiht der Stadt ihren besonderen Charme. Sanfte, eiszeitlich geprägte Hügel eröffnen wunderschöne Ausblicke auf die abwechslungsreiche Landschaft. Das milde, sonnenreiche Klima sowie der traditionelle Obst- und Weinbau prägen die Region und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder weit über die Region hinaus bekannt. Ein besonderes Highlight ist das jährlich im Mai stattfindende Baumblütenfest, eines der größten Volksfeste Deutschlands. Rund 23.000 Einwohner leben in Werder und den umliegenden Ortsteilen. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandelsgeschäften und Einkaufszentren. Schulen, Gymnasien und vielfältige Freizeitangebote machen Werder zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und alle, die naturnah leben und dennoch auf eine gute Versorgung nicht verzichten möchten.

Auch der Ortsteil Töplitz überzeugt durch seine Lage auf einer idyllischen Halbinsel und eine gute Infrastruktur. Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte und Hotels befinden sich vor Ort. Eine Busverbindung mit der Linie 612 verbindet Töplitz zudem mit dem Potsdamer Hauptbahnhof.

Auch verkehrstechnisch ist Werder hervorragend angebunden. Vom Bahnhof Werder erreichen Sie Potsdam in weniger als zehn Minuten. Der Berliner Kurfürstendamm ist mit der Bahn in etwa 35 Minuten erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie über die nahegelegene Anschlussstelle schnell auf den Berliner Ring (A10) und erreichen Berlin in rund 25 Minuten. Potsdam ist über die Landstraße ebenfalls in weniger als 20 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) 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: 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: 26310015 - 14542 Werder (Havel) OT Töplitz

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