

Werder – Phöben

# Einfamilienhaus im Ortsteil von Werder/Havel incl. Vollkeller

Objektnummer: 24310006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 702 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

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

Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Auf einen Blick

Objektnummer	24310006
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	170.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Die Immobilie





Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Die Immobilie





Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Die Immobilie





Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Die Immobilie





Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Die Immobilie





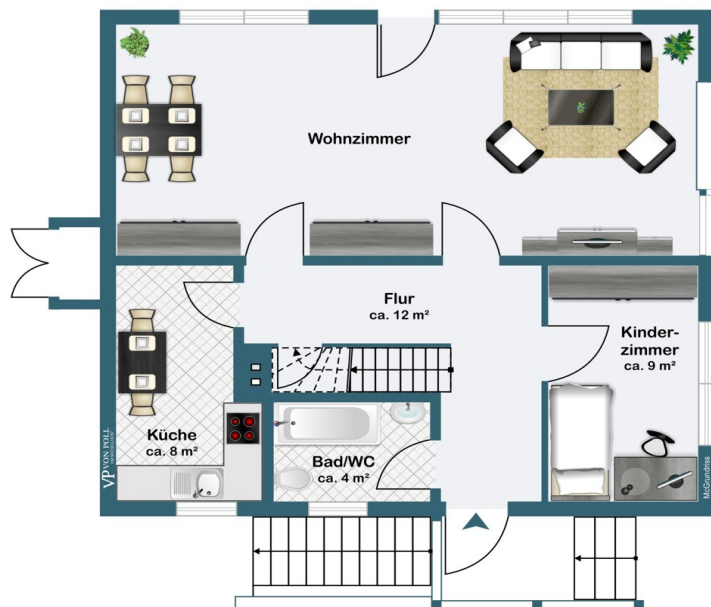
Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

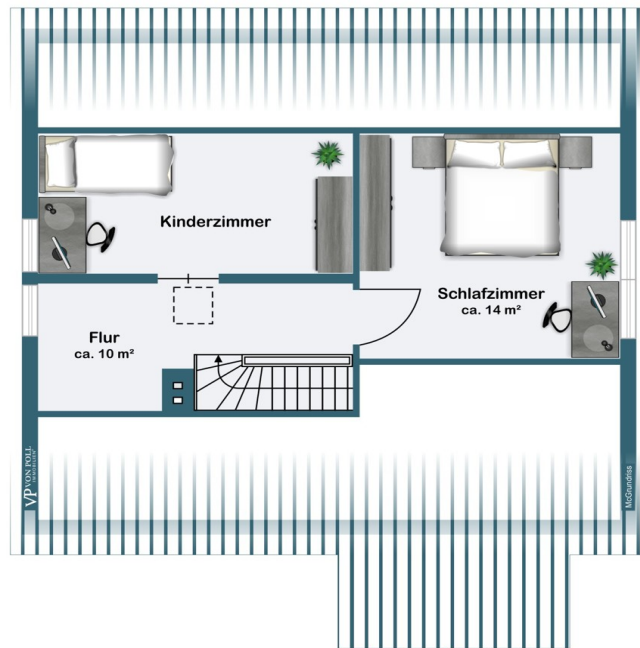
## Die Immobilie



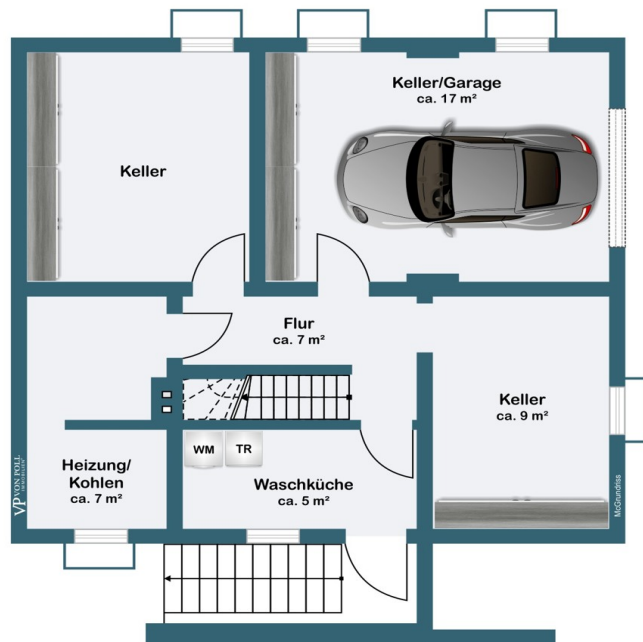
Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## 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: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Ein erster Eindruck

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> befindet sich in der Nähe der Havel und bietet eine Grundstücksfläche von ca. 702 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses ist 1977, wobei die letzten Modernisierungsarbeiten im Jahr 1996 durchgeführt wurden. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach, jedoch bietet es großes Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zudem stehen den Bewohnern 1 Terrasse zur Verfügung, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Eine Garage und ein Tiefgaragenstellplatz sind ebenfalls vorhanden. Die Lage des Einfamilienhauses in der Nähe der Havel bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Radfahren oder Spaziergänge. Die ruhige Umgebung eignet sich perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Das Haus bietet genügend Platz für eine kleine Familie, ein Paar oder Singles, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen, das sie nach ihren eigenen Wünschen gestalten können. Ob als Erstwohnsitz, Ferienhaus oder zur Vermietung – die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Einfamilienhaus zu einer interessanten Immobilie. Insgesamt handelt es sich bei diesem Haus um ein solides Objekt mit Potenzial, das durch eine individuelle Modernisierung zu einem gemütlichen und modernen Zuhause werden kann. Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von den Möglichkeiten zu überzeugen.

Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Ausstattung und Details

- Vollkeller
- 1 Garage
- 1 Tiefgaragestellplatz
- Gasheizung



Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Alles zum Standort

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. Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder überregional durch das jährliche Baumbblütenfest im Mai bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt. Werder (Havel) zählt mit seinen umliegenden Ortsteilen ca. 23.000 Einwohner. Die Stadt ist mit einer Vielzahl von Einzelhändlern und großen Einkaufszentren infrastrukturell gut aufgestellt. Neben Schulen und Gymnasien bietet die Stadt viele Freizeitmöglichkeiten für jedermann. Auch die wichtigsten ärztliche Fachrichtungen sind in Werder vorhanden. Der Ortsteil Kernitz /Zernsee überzeugt durch kurze Wege zum nächsten Autobahnanschluss (A10) sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die in 5-10 Minuten zu erreichen sind. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Werder (Havel). Hier kann eine direkte Busverbindung von Kernitz zum Bahnhof Werder genutzt werden. Von dort aus gelangen Sie in kurzer Zeit nach Potsdam und in die Bundeshauptstadt Berlin. Ein hoher Freizeitwert wird durch zwei Pferdehöfe und durch einen Golfplatz in Phöben geboten. Die unmittelbar an Kernitz / Zernseegelegene Havel bietet Wassersportlern alle Möglichkeiten und der nahe am Verkaufsobjekt angrenzende Wald lädt zu ausgiebigen Wanderungen ein.

Objektnummer: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 170.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam  
E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)