

Werder/Havel – Werder (Havel)

# Wohn und Geschäftshaus mitten in Werder/Havel

Objektnummer: 24310017



KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

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

Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24310017
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	400.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	88.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.01.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Die Immobilie



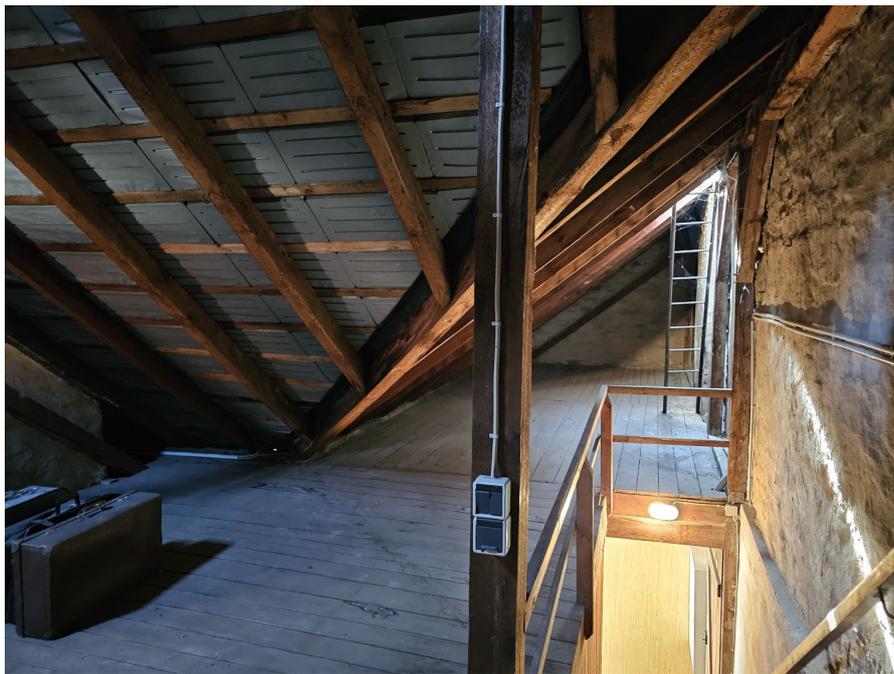
Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer, die an einem Zinshaus\_Renditeobjekt interessiert sind. Das Wohn\_und\_Geschaeftshaus liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>. Das Gebäude, dessen ursprünglicher Bau aus dem Jahr 1934 stammt, bedarf einer Renovierung, wobei das Erdgeschoss zuletzt 1991 modernisiert wurde. Das Wohn- und Geschäftshaus gliedert sich in zwei Hauptbereiche. Im Erdgeschoss befindet sich eine Begegnungsstätte, die durch individuelle Raumgestaltungsmöglichkeiten überzeugt. Die jüngste Modernisierung in diesem Bereich hat für eine funktionale und zeitgemäße Nutzung gesorgt. Das Obergeschoss hingegen ist als Wohnung gestaltet und verfügt über eine einfache Ausstattung. Hier besteht erhebliches Potenzial zur individuellen Anpassung und Modernisierung, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Zwei zentrale Heizungsanlagen sorgen für angenehme Wärme in der gesamten Immobilie. Auch wenn die Ausstattung insgesamt als einfach bezeichnet werden kann, bietet das Gebäude zahlreiche Möglichkeiten zur Veränderung und Aufwertung, insbesondere, wenn eine weitere Modernisierung in Betracht gezogen wird. Das große Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> bietet zusätzliche Optionen für Erweiterungen oder eine Neugestaltung der Außenanlagen. Der Gartenbereich kann nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden und eignet sich gut für verschiedene Nutzungsarten. Die Lage der Immobilie in einer etablierten Umgebung eröffnet sowohl privaten als auch gewerblichen Nutzern vielfältige Möglichkeiten. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Objekt mit Charme und individueller Nutzungsvielfalt in eine zukunftssträchtige Immobilie zu verwandeln. Interessenten, die bereit sind, die notwendigen Renovierungsmaßnahmen durchzuführen, können hier ein wertvolles Projekt realisieren. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance, um sich einen Eindruck von den Möglichkeiten in dieser Immobilie zu verschaffen und sich von ihrem Potenzial zu überzeugen.

Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## Ausstattung und Details

einfache Ausstattung im Obergeschoß ( Wohnung )  
das Erdgeschoß wird als Begegnungsstätte genutzt

Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## 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 Baublütenfest im Mai bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt. Werder (Havel) zählt mit seinen umliegenden Ortsteilen ca. 27.000 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. Das kleine Wohn und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum von Werder/Havel. Verschiedene Einzelhandelsläden und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung. Ein Ärztehaus und der öffentliche Nahverkehr ist bequem zu Fuß erreichbar.

**Objektnummer: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 88.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24310017 - 14542 Werder/Havel – Werder (Havel)

## 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)