

Havelsee

# Gepflegter Vierseithof mit Stallungen - Perfekt zur Pferdehaltung

Objektnummer: 24165021



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

MIETPREIS: 3.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 5.944 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

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

Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24165021
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



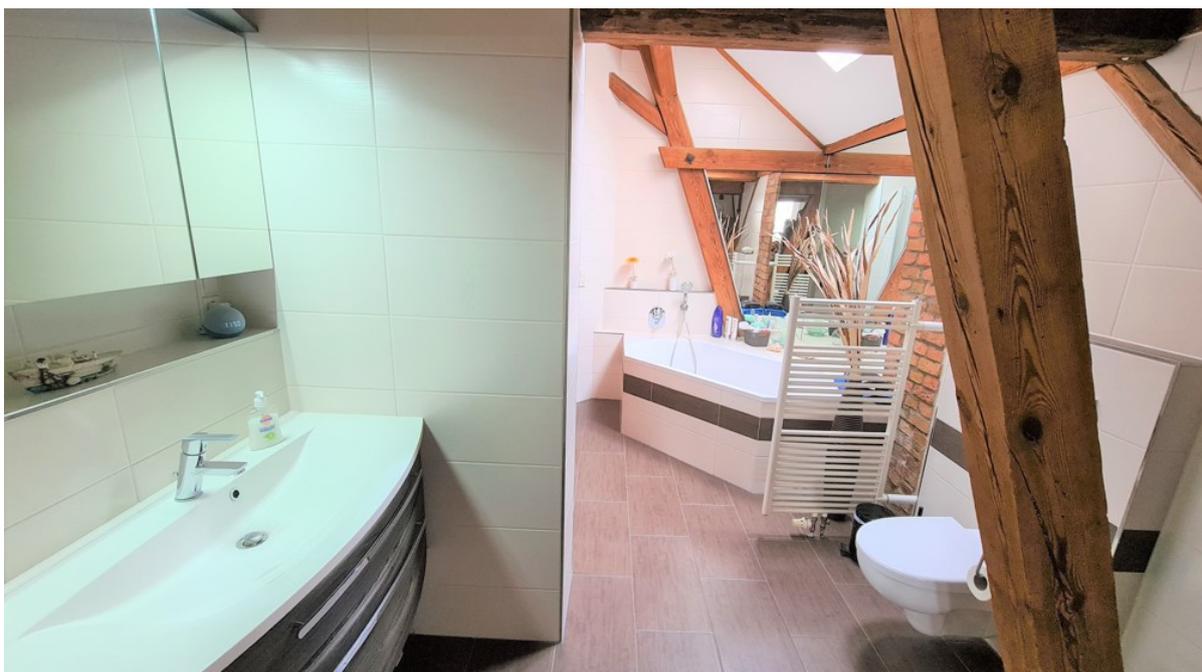
Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



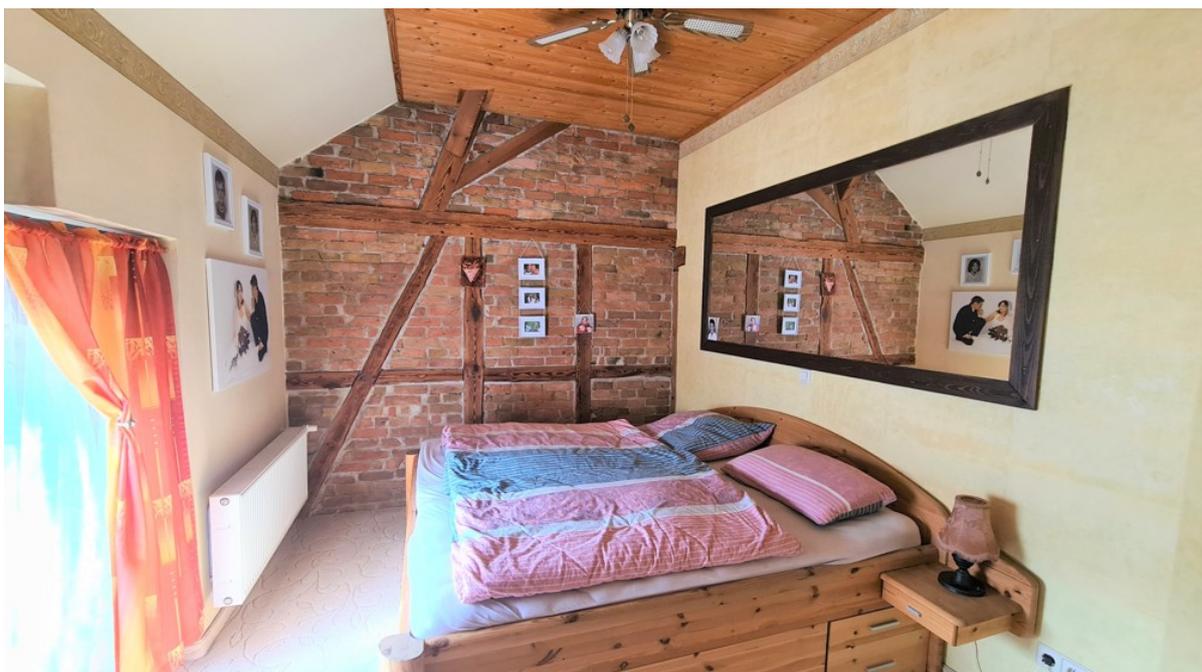
Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



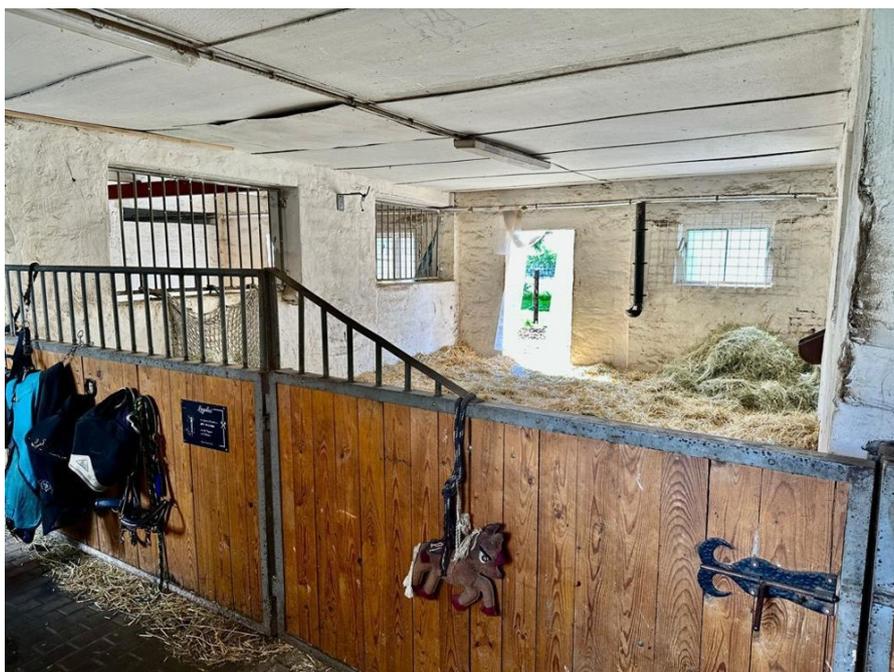
Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

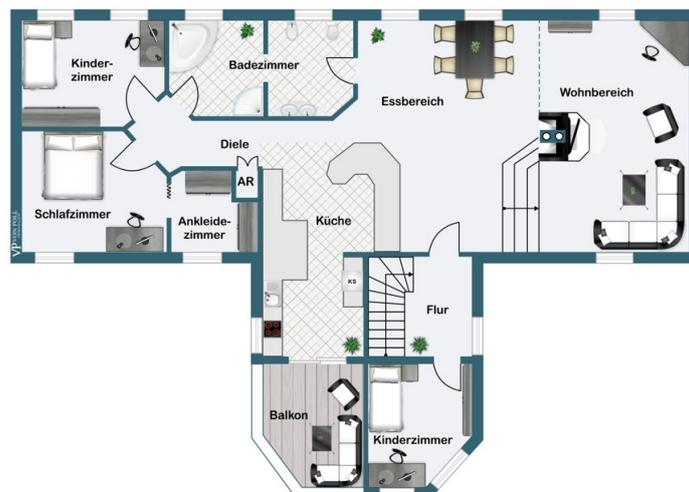
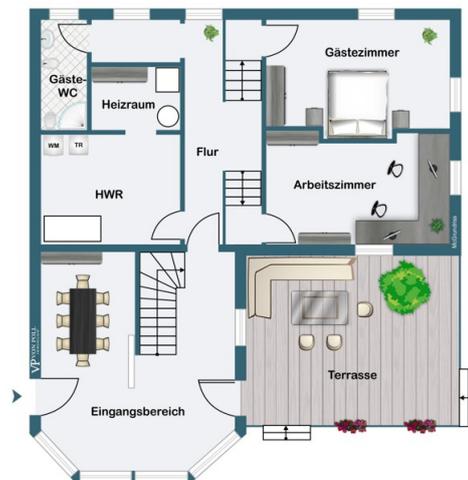
## Die Immobilie





Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## 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: 24165021 - 14798 Havelsee

## Ein erster Eindruck

Dieser hochwertige Vierseithof samt Wohnhaus im Seitengebäude wurde ca. 1900 erbaut. Die Gebäude wurden zwischen den Jahren 2000 bis 2005 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und im Jahr 2022 erneut modernisiert. Der Hof besticht durch seine gehobene Ausstattungsqualität und den gepflegten Zustand. Das ca. 220 m<sup>2</sup> große Wohnhaus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer und ein großer Wohnbereich. Die Räume sind hell und großzügig gestaltet, der Wohnbereich punktet mit einem Kamin und einer offenen Einbauküche mit Tresen. Vom Küchenbereich gelangt man auf einen überdachten Balkon mit Blick in den Innenhof, der zum Verweilen im Freien einlädt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Für Gäste steht das separate WC im Erdgeschoss zur Verfügung. Für wohlige Wärme sorgt eine Öl-Zentralheizung aus 2003. Eine Gasleitung befindet sich bereits in der angrenzenden Straße. Gegenüber dem Wohnhaus befindet sich ein hochwertiges Stallgebäude mit insgesamt 14 Boxen und großen Außenpaddocks. Die große Scheune überzeugt mit einer Werkstatt samt Grube und Hebebühne. Der Anbau zwischen Wohnhaus und Scheune bietet weitere Nutzfläche. Darüber hinaus gehören ein Doppelcarport (Heulager), ein Brunnen und ein großer Innenhof zum Anwesen. Für Pferdeliebhaber bietet die Immobilie zusätzlich einen Offenstall, beheizbare Tränken, eine Sattelkammer, Heu- und Strohlager sowie diverse Maschinen und Geräte wie eine Haferquetsche und einen Mistwagen. Bei Bedarf besteht ggf. die Möglichkeit, benachbarte Flächen zu pachten um einen Reitplatz und weitläufige Koppeln zu schaffen. Des Weiteren befindet sich auf dem ca. 5.944 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Sanierungsobjekt mit ca. 280 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erd- und Obergeschoss, welches sich zum Ausbau von Ferienwohnungen anbietet. Die Immobilie kann sowohl für gewerbliche als auch private Zwecke genutzt werden. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für Tierliebhaber, die auf der Suche nach viel Platz, Natur und einer gehobenen Ausstattung sind. Die Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort macht diese Immobilie zu einem besonderen Schmuckstück in ländlicher Umgebung.

Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Ausstattung und Details

- Vierseithof
- Baujahr ca. 1900
- Kernsanierung 2000 - 2005
- Modernisierung 2022
- ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 5.944 m<sup>2</sup> Grundstück
- 6 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Wohnhaus im Seitengebäude
- helle Räume
- großer Wohnbereich mit Kamin
- offene Einbauküche mit Tresen
- überdachter Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Öl-Zentralheizung
- Gasleitung in der Straße
- hochwertiges Stallgebäude
- große Scheune mit Anbau
- Werkstatt mit Grube und Hebebühne
- Doppelcarport (Heuunterstand)
- Brunnen
- großer Innenhof
- weitläufige Wiesen und Felder
- 14 Boxen mit großen Außenpaddocks
- Offenstall
- beheizbare Tränken
- Sattelkammer
- Heu- und Strohlager
- Maschinen und Geräte
- Haferquetsche
- Mistwagen
- ggf. Pacht von benachbarten Flächen möglich
- ideal zur Pferdehaltung
- Kaltmiete 3.000 €/M

Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Alles zum Standort

Marzahne ist ein Ortsteil der Stadt Havelsee im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Land Brandenburg und Teil des Amtes Beetzsee. 2008 schloss sich der Ort freiwillig mit der Stadt Pritzerbe und den Gemeinden Briest und Hohenferchesar zur Landstadt Havelsee zusammen. In allen Gemeinden zusammen leben etwa 3000 Menschen. Nahezu zentral in Havelsee befindet sich der Pritzerber See. Durch die Lage an der Havel und den damit verbundenen Wassertourismus hat die Stadt eine zunehmende wirtschaftliche Bedeutung. Segelsport, Bademöglichkeiten sowie eine Wasserskistrecke befinden sich direkt im Fluss- und Seengebiet der Gemeinde. Wasserwanderungen entlang der weitgehend naturbelassenen und geschützten Unteren Havel und ihren Seitengewässern sind bei Touristen beliebt. Seit einigen Jahren werden Ausflüge und Urlaube in gemieteten führerscheinfreien Hausbooten auf dem Fluss und seinen angrenzenden Seen immer stärker angeboten und nachgefragt. Die Untere Havel ist Route verschiedener Anbieter für Flusskreuzfahrten. Entlang des Flusses befinden sich viele Ferien- und Wochenendhäuser. Seit 2009 berührt der Havelradweg den Ort. Direkte Nachbarstädte sind Brandenburg an der Havel im Süden und die Kleinstadt Premnitz im Nordwesten. Havelsee befindet sich etwa 45 Kilometer westlich der Bundeshauptstadt Berlin und liegt fast am äußeren Rand der Metropolregion Berlin/Brandenburg. Die eingleisige Regionalbahnlinie RB51 zwischen Brandenburg und Rathenow verläuft quer durch Havelsee und hat Haltepunkte in Pritzerbe und Fohrde. Die B101 verbindet Rathenow und Brandenburg auf direktem Wege. Die Stadt Brandenburg an der Havel, mit allen zur Versorgung notwendigen Geschäften, ist wie auch der Brandenburger Hauptbahnhof in 10-20 min mit dem Auto zu erreichen. Verkehr: Regionalbahn ab Bahnhof Fohrde: ca. 14 min bis Premnitz, ca. 25 min bis Rathenow, ca. 10 min bis Brandenburg Altstadt ca. 18 min bis Brandenburg Hbf.) Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof (RE1): ca. 20 min bis Potsdam Hauptbahnhof ca. 30 min bis Berlin Wannsee ca. 45 min bis Berlin Zoologischer Garten ca. 50 min bis Berlin Hauptbahnhof ca. 50 min bis Magdeburg Hauptbahnhof PKW: ca. 10 min bis Premnitz ca. 10 min bis Brandenburg an der Havel ca. 20 min bis Rathenow ca. 45 min bis Potsdam ca. 45 min bis Berlin ca. 50 min bis Magdeburg

Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24165021 - 14798 Havelsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg an der Havel

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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