

Roskow

# Traumhaftes Anwesen mit Nebengebäude und Scheune

Objektnummer: 24165048



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

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 6.106 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

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

Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Auf einen Blick

Objektnummer	24165048	Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1880	Nutzfläche	ca. 856 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Landhaus aus dem Jahr 1880, welches bis 2021 einer umfangreichen Modernisierung unterzogen wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 6.106 m<sup>2</sup>. Diese historische und dennoch modernisierte Residenz umfasst insgesamt 7 Zimmer und zwei Badezimmer. Das Erdgeschoss hebt sich durch einen großzügigen Windfang mit Fußbodenheizung und Klimaanlage ab. Die moderne Einbauküche mit angrenzender Speisekammer bietet ausreichend Platz für kulinarische Genüsse. Auf derselben Etage befindet sich ein Wohnzimmer mit Wandheizung und angrenzendem Essbereich und einem funktionsfähigen Kachelofen, ein Arbeitszimmer mit Kachelofen sowie ein helles Schlafzimmer. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet. Das Obergeschoss überzeugt mit einer lichtdurchfluteten Galerie, drei Schlafräumen. Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer mit freistehender Badewanne, das hohen Komfort und Entspannung bietet. Ein hochwertiger Lehmputz und moderne Holzfenster bieten ein angenehmes Raumklima. Eine runde Dachgaube sorgt dabei für zusätzliche Lichtverhältnisse. Im Dachgeschoss ist zudem ein Kaminabzug vorbereitet, was die Möglichkeit bietet, einen zusätzlichen Kamin einzubauen. Das attraktive Grundstück wartet mit zahlreichen Extras. Ein großer Garten bietet reichlich Platz für Freizeit und Erholung, während die große Scheune sowie ein zweistöckiges Nebengebäude weiteres Ausbaupotenzial ermöglichen. Zudem ist ein Pool vorhanden, der in den Sommermonaten für Abkühlung sorgt. Große Freiflächen und eingezäunte Koppeln bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Naturfreunde und Tierliebhaber. Die Immobilie ist modern ausgestattet und verfügt über viele Extras. Eine Klimaanlage im Erd- und Dachgeschoss, Rollläden, Lehmputz und gut isolierte Fenster sind besonders hervorzuheben. Die harmonische Kombination aus historischem Charme und modernen Elementen verleiht dem Landhaus ein einzigartiges Flair. Die Immobilie bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Menschen, die großzügigen Wohnraum in Kombination mit einer entspannten und naturnahen Umgebung suchen.

Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1880
- umfangreiche Modernisierung 2021
- ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 856 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 7 Zimmer
- 2 Badezimmer
- WC mit Dusche
- Badezimmer mit freistehender Badewanne
- großer Windfang mit Fußbodenheizung
- Wandheizung im Wohnzimmer
- Klimaanlage
- moderne Einbauküche
- Speisekammer
- Lehmputz
- sichtbare Balken
- funktionsfähige Kachelöfen
- Stilmix historisch/modern
- hochwertige Fenster
- Rollläden
- helle Räume
- runde Dachgaube
- Kaminabzug im DG vorbereitet
- kein Denkmalschutz
- Gas-Brennwerttherme (2021)
- zweistöckiges Nebengebäude
- Ausbaupotenzial im Nebengebäude
- große Scheune
- Pool
- Pferdekoppeln
- ca. 6.106 m<sup>2</sup> Grundstück
- großer Garten

Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Alles zum Standort

Roskow ist eine Gemeinde im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg. Die Gemeinde Roskow unterteilt sich in drei Ortsteile auf einer Fläche von etwa 39 Quadratkilometern und liegt zwischen dem Beetzsee im Norden und der Havel im Süden im Havelland. Die Stadt Brandenburg an der Havel ist ca. 10 km vom Ortskern entfernt. Sowohl die Landeshauptstadt Potsdam als auch Berlin sind etwa 35 bzw. 45 km von Roskow entfernt. Im 13. Jahrhundert wurden die Ortschaften erstmals urkundlich erwähnt. Die ersten Einwohner hatte der Ort, archäologischen Funden zufolge, bereits in der Bronzezeit. Die Landschaften Roskows sind überwiegend eiszeitlich geprägt. Weite Flächen sind als Naturpark, Landschafts- oder Naturschutzgebiet unter Schutz gestellt. Mehrere historische Gebäude und Baudenkmale erinnern an die Geschichte der Gemeinde. Die Gemeinde Roskow liegt an den Landesstraßen L 91 zwischen Brandenburg an der Havel und Nauen sowie der L 92 nach Ketzin/Havel. Der nächste Regionalbahnhof befindet sich in Brandenburg an der Havel. Die Regionalbahn RE1 verbindet Berlin und Magdeburg. PKW: ca. 10 Min. bis Brandenburg an der Havel ca. 40 Min. bis Potsdam ca. 40 Min. bis Berlin Regionalbahn (RE1 ab Brandenburg/Havel): ca. 10 Min. bis Werder/Havel ca. 25 Min. bis Potsdam HBF ca. 30 Min. bis Berlin Wannsee ca. 45 Min. bis Berlin HBF ca. 50 Min. bis Magdeburg KITAS und Schulen: Die nächsten KITAS befinden sich in den umliegenden Ortschaften Päwesin und Weseram. In Roskow gibt es eine Grundschule sowie einen Hort. Alle weiterführenden Schulen sind in Ketzin und Brandenburg an der Havel zu finden. Einkaufen: In Ketzin und Brandenburg an der Havel finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie die Sankt-Annen-Galerie als zentrales Einkaufszentrum der Stadt.

Objektnummer: 24165048 - 14778 Roskow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 181.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24165048 - 14778 Roskow

## 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)