

Werder (Havel) – Werder (Havel)

# Einfamilienhaus nahe Plessower See

Objektnummer: 25310001



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

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

Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Auf einen Blick

Objektnummer	25310001
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	79.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1936 auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde von den jetzigen Eigentümer im Jahr 2004 / 2005 kernsaniert. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer. Ein zentrales Element des Wohnbereichs ist der vorhandene Kaminofen, der an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Der Bodenbelag besteht teilweise aus Dielen, was dem Haus einen traditionellen Charakter verleiht. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche bietet. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eine Terrasse, die zusätzlichen Platz für Aufenthalte im Freien bietet. Das Haus verfügt über zwei Badezimmer. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Zur weiteren Ausstattung gehören Jalousien, die für Sichtschutz und Wärmeregulierung sorgen. Für Fahrzeuge steht ein Carport zur Verfügung, der Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Das Grundstück bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Die Immobilie eignet sich insbesondere für Käufer, denen die Wohnfläche von ca. 80m<sup>2</sup> völlig ausreicht.

Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Carport
- Kaminofen
- Jalousien
- teilweise Dielen



Objektnummer: 25310001 - 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 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. Eine Bushaltestelle befindet sich im direkten Umfeld. Der Bahnhof Werder/Havel oder der Einkaufsmarkt Werder/Havel ist somit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Zu Fuß gelangt man zu verschiedenen Badestellen am großen Plessower See. Die Lage des Hauses ist ruhig und angenehm. Sie profitieren von einer guten Verkehrsanbindung und haben dennoch keine lästigen Straßengeräusche. Die umliegende Nachbarschaft ist gepflegt und ansprechend.

Objektnummer: 25310001 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. 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: 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: 25310001 - 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)