

Werder – Phöben

# Einfamilienhaus im Ortsteil von Werder/Havel incl. Vollkeller

Property ID: 24310006



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

**PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 702 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## At a glance

Property ID	24310006	Purchase Price	250.000 EUR
Living Space	ca. 88 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1996
Rooms	4	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	1	Construction method	Timber frame
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	170.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## The property



Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## The property



Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## The property



Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

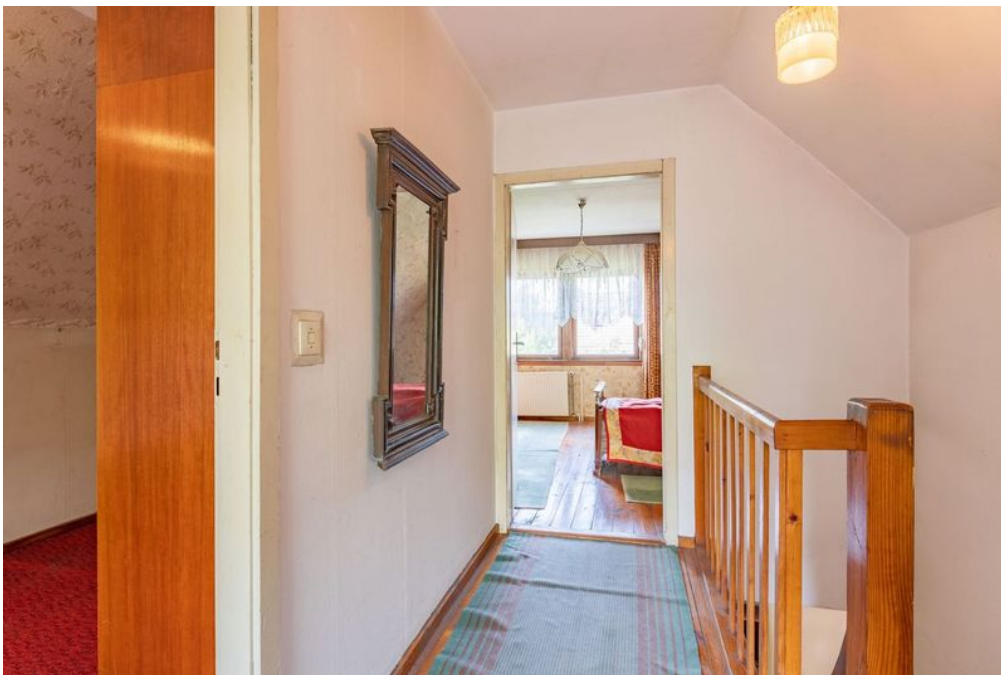
## The property





Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## The property



Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## The property



Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## The property



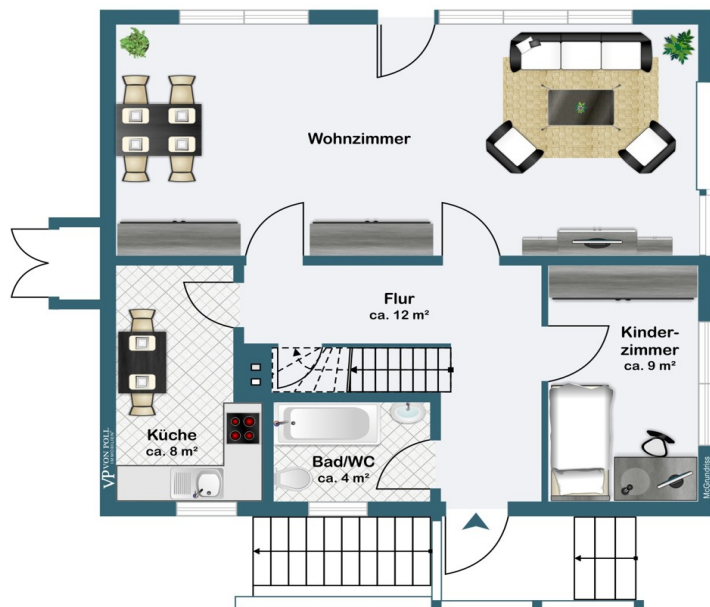
Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

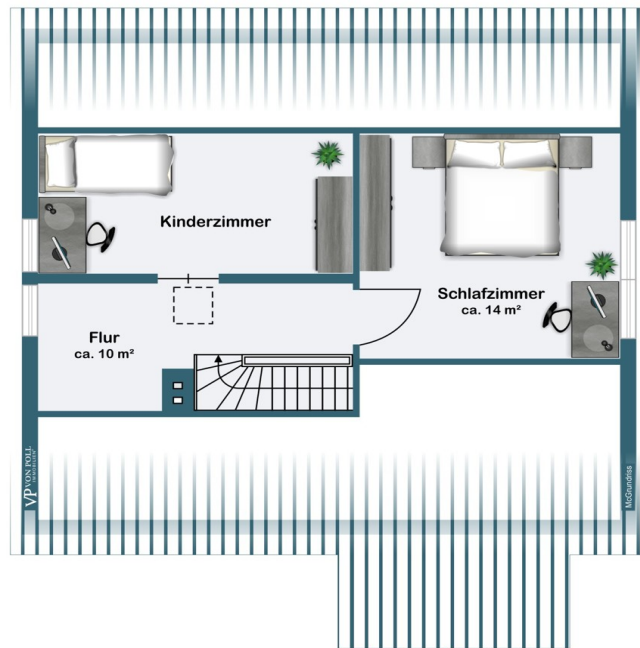
## The property

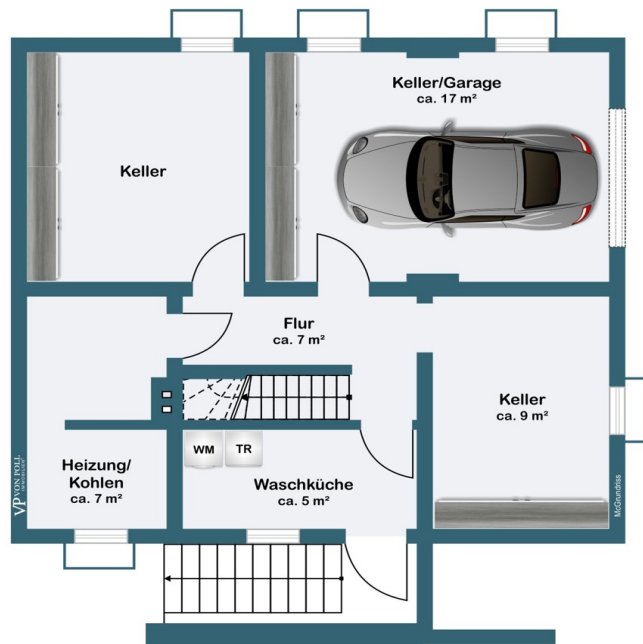


Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## A first impression

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.



Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Details of amenities

- Vollkeller
- 1 Garage
- 1 Tiefgaragestellplatz
- Gasheizung

Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## All about the location

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.

Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Other information

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.

Property ID: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)