

Werder – Werder (Havel)

# moderne Doppelhaushälfte im Zentrum von Werder/Havel

Property ID: 24310020



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 266 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

- 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: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## At a glance

Property ID	24310020
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

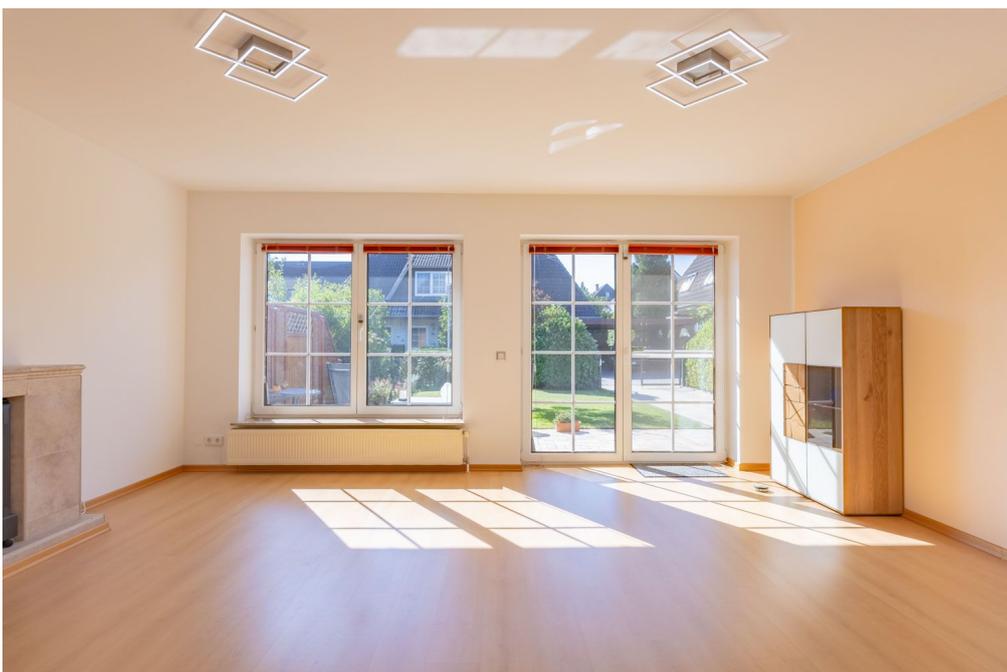
Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	78.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.11.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## The property



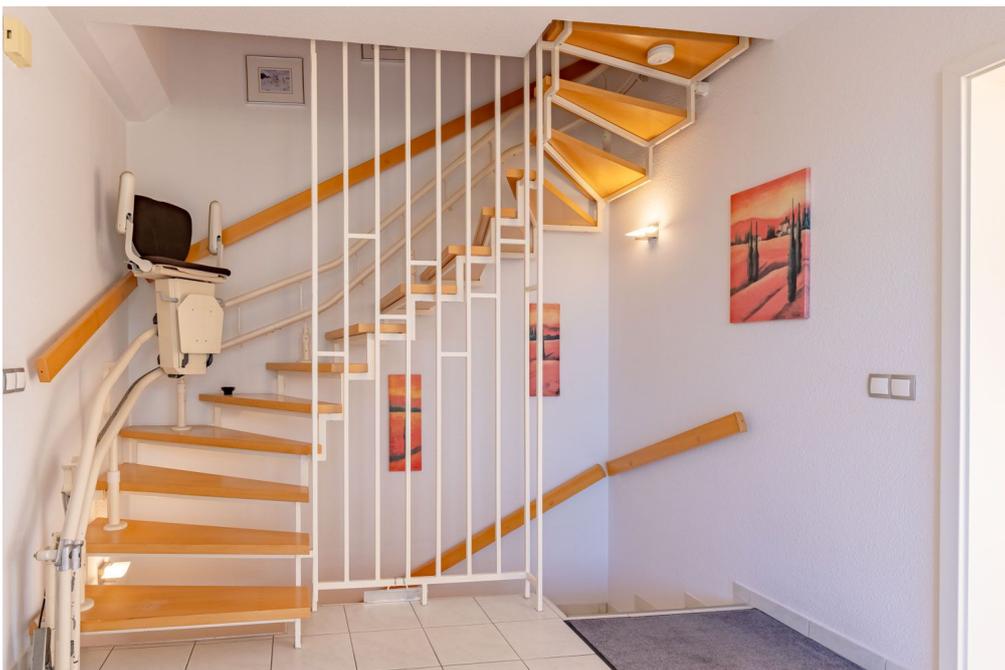
Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## The property



Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## The property



Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## The property



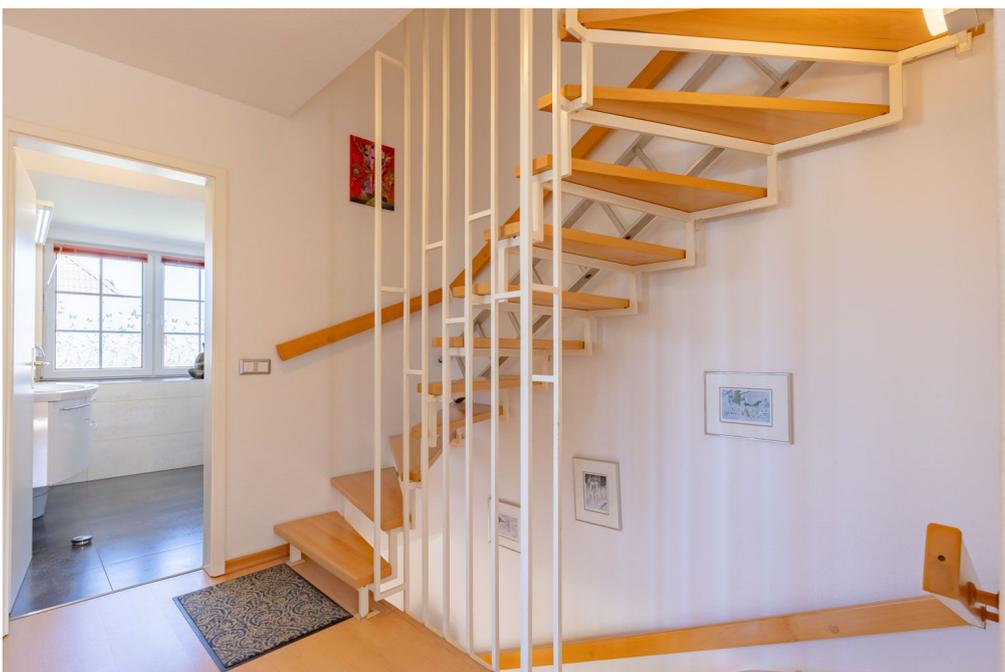
Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## The property



Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## The property



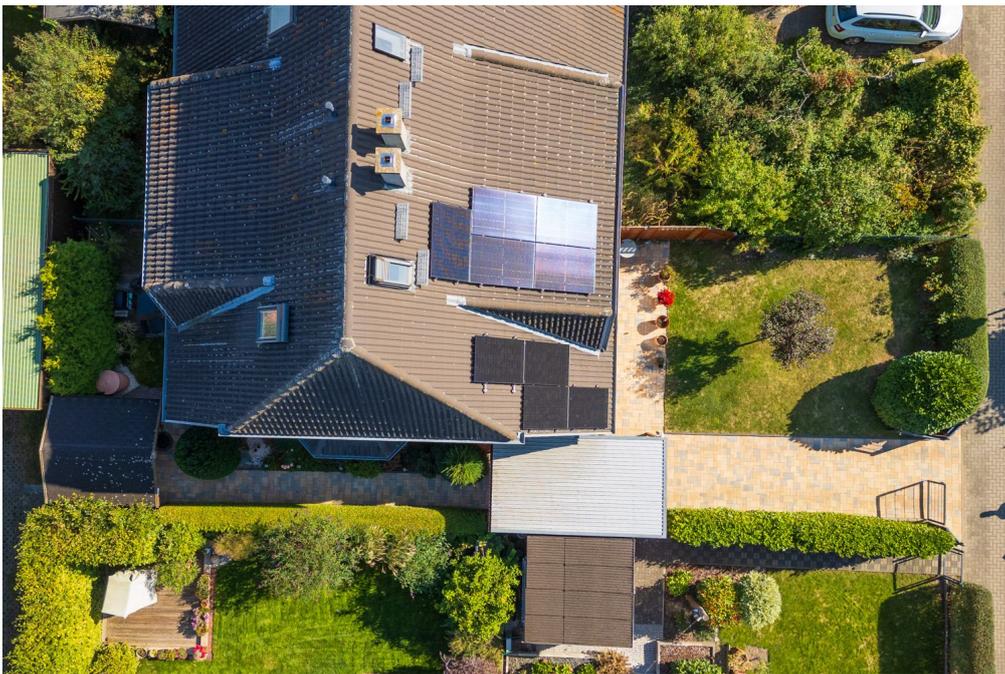
Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## The property



Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## The property



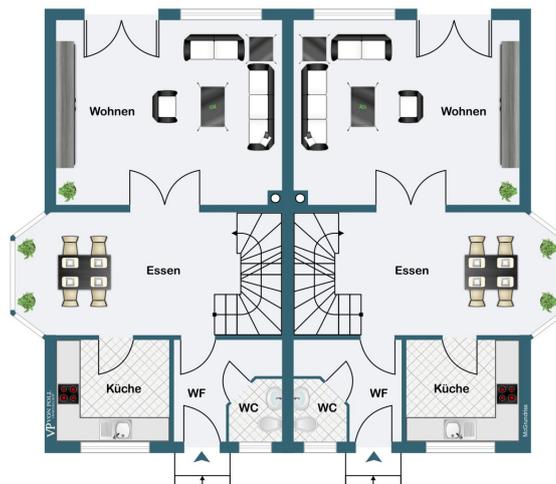
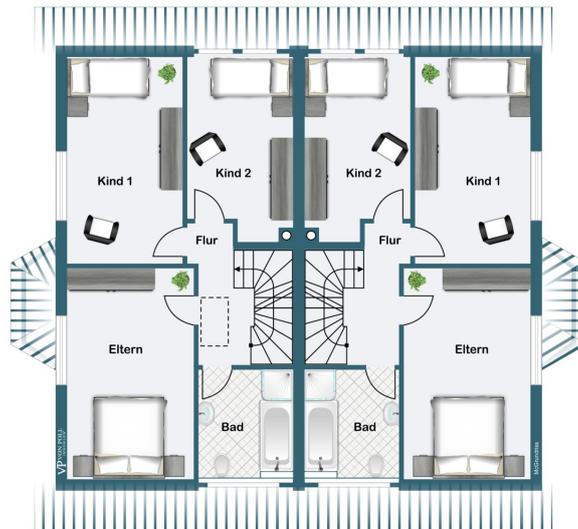
Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

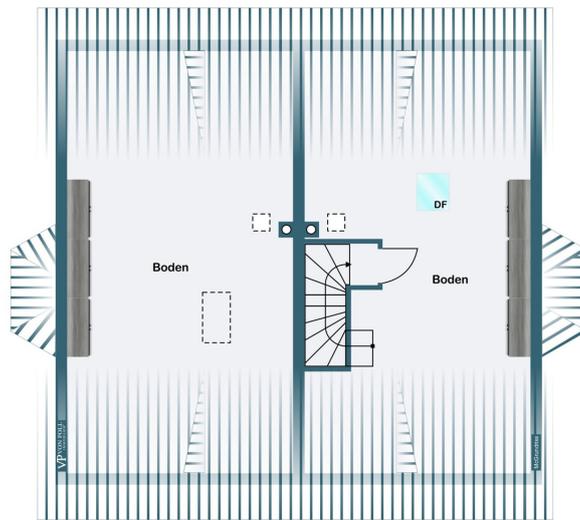
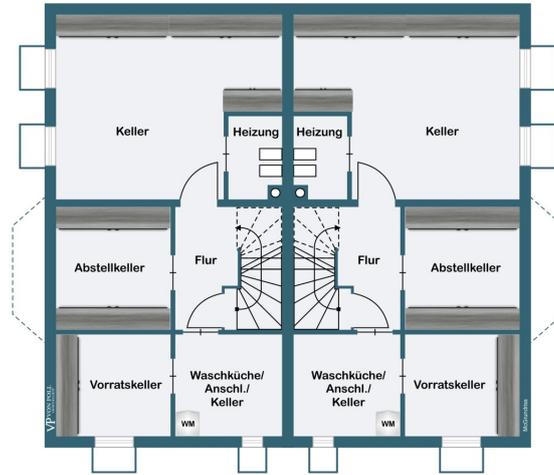
## The property



Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## 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: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## A first impression

Zum Verkauf steht eine sorgfältig gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998, die sich durch ihren neuwertigen Zustand und die hochwertige Ausstattung auszeichnet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von etwa 110 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 266 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die nach einem komfortablen Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld suchen. Die insgesamt fünf Zimmer umfassen ein geräumiges Wohnzimmer, das sich durch großzügige Fensterfronten auszeichnet und direkt auf die anschließende Terrasse führt. Diese bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien und lässt sich individuell gestalten. Eine moderne Einbauküche ergänzt den Wohnbereich und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Die Küche ist mit modernen Geräten und viel Stauraum ausgestattet, sodass keine Wünsche offenbleiben. Im Obergeschoss befindet sich das große Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzlichen Stauraum bietet. Weiterhin stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Kinder-, Gästezimmer, oder Büro nutzen lassen. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Dusche, sowie einem Waschtisch ausgestattet. Die gehobene Ausstattung und das ansprechende Design sorgen für einen angenehmen Wohnkomfort. Die moderne Treppe führt auch in den Spitzboden der als weiteres Zimmer ausgebaut ist. Das Haus verfügt zudem über einen ausgebauten Keller, der vielseitige Verwendungsmöglichkeiten bietet, sei es als Hobbyraum, Lagerfläche oder zusätzlicher Wohnbereich. Der Kellerraum ist beheizt und gut belichtet, was eine angenehme Nutzung ermöglicht. Zusätzlichen Komfort bietet das Carport, das einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bereitstellt. Neben dem Carport befindet sich ein praktisches Gerätehaus, das zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder bietet. Die Immobilie wird zentral beheizt und alle Räume sind mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet, die zu einem stimmigen Gesamtbild beitragen. Der Garten um das Haus herum ist pflegeleicht angelegt und ermöglicht, die sonnigen Tage im Freien zu genießen. Diese Doppelhaushälfte vereint Funktionalität und Wohnkomfort in einer ansprechenden Einheit und wartet auf ihre neuen Eigentümer, die den modernen Lebensstil in einem ruhigen und gepflegten Umfeld schätzen. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses attraktive Angebot kennenzulernen und zu erfahren, wie sich Ihre Wohnträume verwirklichen lassen. Dieses Angebot richtet sich an alle, die ein modernes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung und großzügigem Raumangebot suchen.

Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Details of amenities

- Einbauküche
- Bodenfliesen
- Laminat
- ausgebauter Keller
- Carport
- Gerätehaus

Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## All about the location

Werder an der Havel ist eine Stadt mit rund 25.000 Einwohnern im brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark. Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder weit über die Grenzen für sein Baublütenfest bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt. Die Stadt liegt rund 10 km bzw. 40 km südwestlich der Stadtzentren von Potsdam und Berlin im Nordosten. Werder ist von den Havelseen Schwielowsee, Glindower See, Großer Plessower See und Großer Zernsee umgeben. 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. Das Obstbaumuseum auf der Insel informiert über die Geschichte des Obstanbaus in Werder und ist einen Besuch wert. Zahlreiche Schlösser und Museen im Umland sind lohnende Ziele. Auch der Freizeitgestaltung sind keine Grenzen gesetzt. Wasser wohin man schaut, zum Paddeln, Segeln, SUPen, Surfen, Kanufahren oder Schwimmen. Verschiedene Sportvereine halten ein vielfältiges Angebot bereit, Golfplätze sind in direkter Umgebung und auch zum Radfahren und Wandern laden genügend Wege und Routen ein. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Einzelhändlern, Boutiquen die zum Stöbern einladen, Fachmärkte, Einkaufszentren, Ärzte und Apotheken uvm. Die Stadt Werder (Havel) ist Träger von 5 Schulen und bietet somit ein vielfältiges Bildungsangebot an. Weiterhin wird das Bildungsangebot um ein Oberstufenzentrum und um eine Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt abgerundet. An 2 Grundschulen wird in Form einer verlässlichen Halbtagsgrundschule eine Betreuung vor und nach der Schule angeboten, hier können die Schüler die vielfältigen Angebote der Kooperationspartner nutzen. Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit Buslinien nach Potsdam und in die Region vom Bahnhof Werder mit Regionalbahnen nach Potsdam (7 min.), nach Brandenburg (30 min.) und mit dem Regionalexpress nach Berlin Zoo in 25 Minuten komfortabel ausgestattet. Auch die Anbindung an die BAB 10 mit 3 Autobahnabfahrten garantiert an eine gute Anbindung.

Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 78.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

Property ID: 24310020 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## 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)