

Werder (Havel) / Leest – Leest

# Großes Wohnhaus mit fantastischem Wasserblick, sanierungsbedürftig, vermietet

CODE DU BIEN: 24310003



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

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 826 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24310003
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1910
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1992
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 102 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	213.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## La propriété



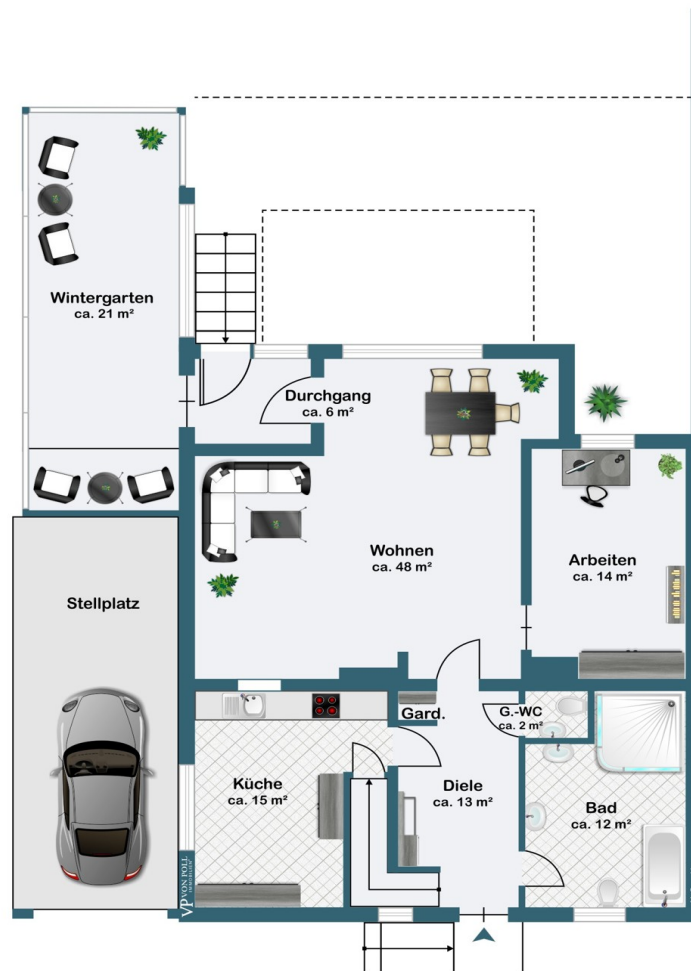
CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## La propriété

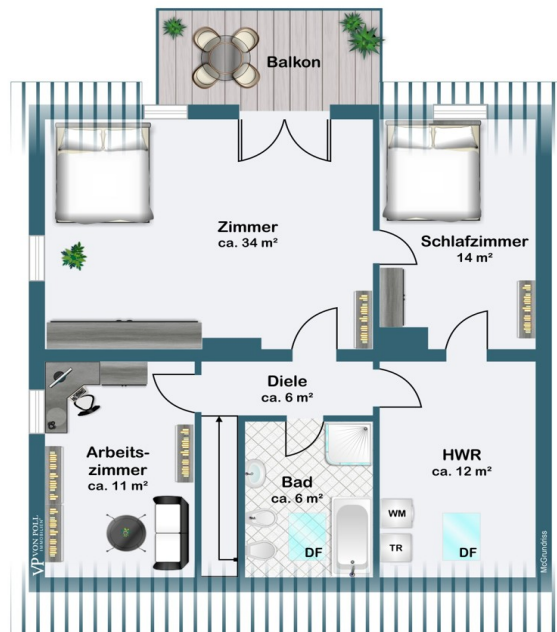


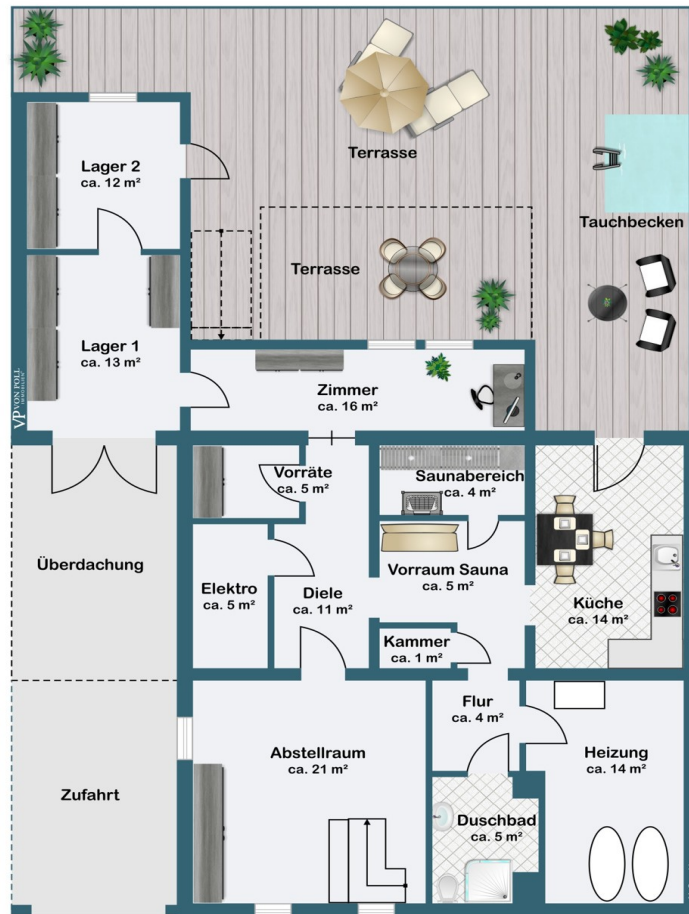
CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1910 erbaut und im Jahr 1984 umgebaut und erweitert. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Geschosse verteilt. Das Haus befindet sich auf einem ca. 718 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem beeindruckenden Wasserblick. Das Haus bietet insgesamt sechs Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die 1992 renoviert wurden. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss ist mit Parkett ausgestattet, in den Schlafräumen ist Laminat verlegt. Das Haus ist voll unterkellert und zum Teil beheizt. Das Haus weist einige Mängel und befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die letzten wesentlichen Modernisierungen fanden im Jahr 1992 statt. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Die Lage des Hauses an einer befahrenen Straße gewährleistet eine gute Anbindung an die Autobahn A10 und an die Landeshauptstadt Potsdam. Das Haus ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Mieteinnahme von 1650 €. Einkaufsmöglichkeiten sind im Nachbarort vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Potenzial und einer attraktiven Lage für Käufer, die auf der Suche nach einem geräumigen Einfamilienhaus mit Blick auf das Wasser sind.

CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## Détails des commodités

- Parkett, Fliesen, Laminat
- 2 Bäder
- Vollkeller
- vermietet für 1650 € monatlich

CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## Tout sur l'emplacement

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 Baublütenfest 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. Das Einfamilienhaus befindet sich im sehr schönen Ortsteil Leest, zwischen Potsdam und Töplitz. Eine direkte Busverbindung liegt quasi vor der Haustür, so das man auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln mobil sein kann. Die Autobahnauffahrt Leest ist in 5 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 213.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 24310003 - 14542 Werder (Havel) / Leest – Leest

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)