

Werder (Havel) – Werder (Havel)

# Solide Eigentumswohnung mit Seeblick

CODE DU BIEN: 24310021



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

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

- 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: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24310021
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	695.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2001
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 760 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	107.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## 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: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Une première impression

Diese großzügige Etagenwohnung, welche im Jahr 2001 neu gebaut wurde, befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> modernen Komfort und praktische Raumaufteilung. Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich. Die Ausstattungskategorie ist als sehr gepflegt einzustufen. Die Raumaufteilung der Wohnung ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume. Neben dem Wohnzimmer stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die vom Dachgeschossfenster aus angebotene Aussicht. Von hier hat man einen beeindruckenden Blick auf den Glindower See, was dem Wohnraum eine besondere Qualität verleiht. Die Einbauküche ist funktionell gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Das Familienbad verfügt über eine Badewanne und einer Dusche. Wände und Fußboden sind gefliest. Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der direkt von der Küche aus zu erreichen ist. Die Gaszentralheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und trägt in der kälteren Jahreszeit zu einer gleichmäßigen Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung. Zwei PKW-Stellplätze komplettieren das Angebot und bieten genügend Platz für Ihre Fahrzeuge. Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist das zur Wohnung gehörende Grundstück, welches Potenzial für eine zusätzliche Bebauung bietet. Dies ist eine eher ungewöhnliche Besonderheit für eine Eigentumswohnung und eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage der Wohnung bietet sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und der Nähe zu urbaner Infrastruktur macht die Immobilie zu einem attraktiven Wohnort. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ein attraktives Angebot mit viel Potenzial. Interessenten, die eine neuwertige Immobilie mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten suchen, werden hier fündig. Wenn Sie Wert auf eine gut geschnittene Wohnung mit moderner Ausstattung und zusätzlichem Baupotenzial legen, bietet diese Immobilie eine ausgezeichnete Gelegenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Wohnung zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Teilkeller
- PKW Stellplätze
- Seeblick
- Gaszentralheizung
- zusätzliches Baugrundstück

CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## 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 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. Die Etagenwohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Seitenstrasse. Trotzdem sind es zu öffentlichen Verkehrsmitteln ( Bus ) keine 10 Minuten Fußweg. Auch der Werderpark mit den unterschiedlichsten Einkaufsmöglichkeiten kann man in kurzer Zeit erreichen.



CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24310021 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## 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)