

Havelsee

# Charmantes Einfamilienhaus mit Seeblick

CODE DU BIEN: 24165052



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

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.328 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

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

**CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24165052
Surface habitable	ca. 148 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	3
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 78 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	85.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.08.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



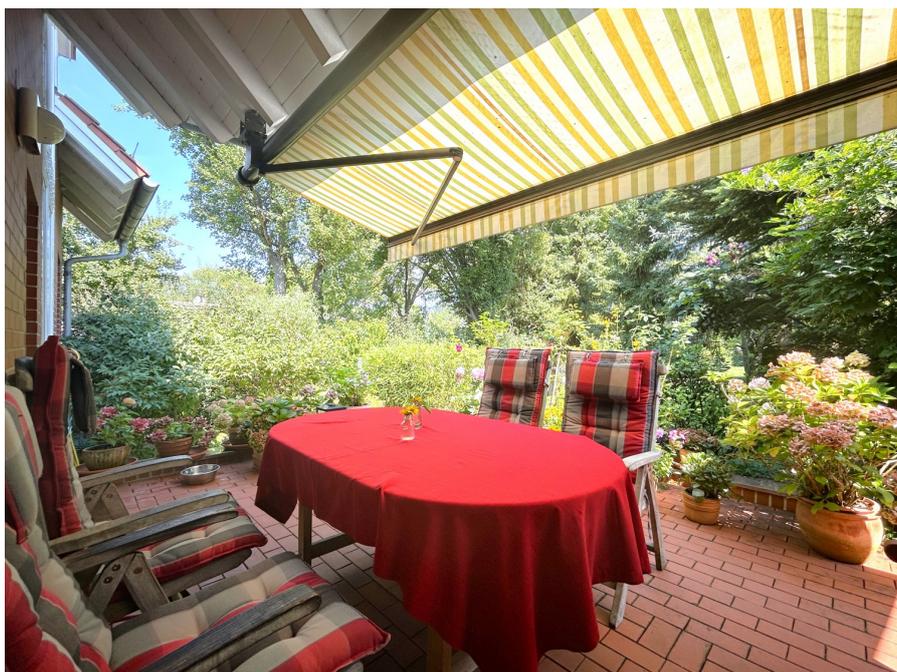
CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee**

## Une première impression

In ruhiger Anliegerstraße liegt dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 auf einem ca. 1.328 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, 3 Badezimmer und eine hohe Ausstattungsqualität. Das Haus besticht durch helle Räume und eine offene Küche mit Zugang in den wundervollen Garten. Ein Erker im Wohnbereich sorgt für zusätzlichen Charme und viel Tageslicht. Von einer großen Terrasse aus mit Markise genießen Sie einen herrlichen Blick auf den gepflegten Garten und können die Natur in vollen Zügen genießen. Der Keller ist vollständig ausgebaut und mit einer weißen Wanne ausgestattet und bietet neben einem Hobbyraum auch ausreichend Stauraum. Die Öl-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Rollläden bieten Sonnen- und Sichtschutz nach Bedarf. Im Außenbereich punktet die Immobilie mit einem großen Vorgarten, einem Geräteschuppen, einem Brunnen und einer gepflasterten Auffahrt. Ein Doppelcarport mit Ziegeldach schützt Ihre Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen. Angelegte Wege führen Sie durch den Garten bis zum angrenzenden See. Eine Badestelle in unmittelbarer Nähe lädt zum erfrischenden Badevergnügen ein. Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert. So wurden im Jahr 2024 ein neues Dachfenster eingebaut und die Dachunterstände wurden 2009 und 2019 saniert. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als eine solide Immobilie in gutem Zustand, die viel Platz für eine Familie oder Paare bietet, die die ruhige Lage und die Nähe zur Natur zu schätzen wissen. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieses Hauses persönlich zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1995
- 6 Zimmer
- 3 Badezimmer / WCs
- ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 78 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- offene Küche
- Vorbereitungsküche
- Erker
- helle Räume
- viele Fenster
- große Terrasse
- Markise
- ausgebauter Keller
- Hobbyraum im Keller
- Öl-Zentralheizung
- Rollläden
- ca. 1.328 m<sup>2</sup> Grundstück
- gepflegter Garten
- großer Vorgarten
- Geräteschuppen
- Brunnen
- gepflasterte Auffahrt
- Doppelcarport mit Ziegeldach
- angelegte Wege
- Seeblick - angrenzender See
- ca. 200 m zur Badestelle
- Anliegerstraße

**CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee**

## Tout sur l'emplacement

Fohrde ist ein Ortsteil der Stadt Havelsee im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Land Brandenburg und Teil des Amtes Beetzsee. 2002 schloss sich Fohrde freiwillig mit der Stadt Pritzerbe und den Gemeinden Briest und Hohenferchesar zur Stadt Havelsee zusammen, zu welcher 2008 noch das Dorf Marzahne wechselte. Fohrde liegt zwischen dem südlichem Ufer des Pritzerber Sees und der Havel. Im Osten und Norden grenzt das Naturschutzgebiet Untere Havel Süd direkt an das Dorf. Die Bundesstraße 102 führt durch den Ort. Nahezu zentral in der Gemeinde Havelsee befindet sich der Pritzerber See. Direkte Nachbarstädte sind die Mittelstadt Brandenburg an der Havel im Süden und die Kleinstadt Premnitz im Nordwesten. Havelsee befindet sich etwa 45 Kilometer westlich der Bundeshauptstadt Berlin und fast am äußeren Rand der Metropolregion Berlin/Brandenburg. Als ehemaliges Ziegeleidorf mit einigen Bauernhöfen, zwischen Havel und Pritzerber See gelegen, ist Ähnlichkeit mit einem Rundlingsdorf nicht zu verkennen. Das aufstrebende Dorf hat heute noch einen Bahnhof, welcher als Ausgangspunkt für Rad- und Fußwanderungen gut genutzt werden kann. Die Villa Fohrde, eine ehemalige Sommervilla eines Brandenburger Fabrikbesitzers, mit dem dazugehörigen Park – schön an der Havel gelegen – bildet einen besonders schönen Blickfang. Durch die rege Bautätigkeit wird der Ort lebendiger. Havelsee hat durch die Lage an der Havel und den damit verbundenen Wassertourismus eine zunehmende wirtschaftliche Bedeutung. Segelsport, Bademöglichkeiten sowie eine Wasserskistrecke befinden sich direkt im Fluss- und Seengebiet der Gemeinde. Wasserwanderungen entlang der weitgehend naturbelassenen und geschützten Unteren Havel und ihren Seitengewässern sind bei Touristen beliebt. Seit einigen Jahren werden Ausflüge und Urlaube in gemieteten führerscheinfreien Hausbooten auf dem Fluss und seinen angrenzenden Seen immer stärker angeboten und nachgefragt. Die Untere Havel ist Route verschiedener Anbieter für Flusskreuzfahrten. Viele Brandenburger haben ihre Wochenend- und Ferienhäuser in Havelsee entlang des Flusses. Seit 2009 berührt der Havelradweg den Ort. An der eingleisigen Regionalbahnlinie (RB 51) zwischen Brandenburg und Rathenow liegen in Havelsee der Bahnhof Pritzerbe und der Haltepunkt Fohrde. Die Stadt Brandenburg an der Havel - mit allen zur Versorgung notwendigen Geschäften - ist wie auch der Brandenburger Hauptbahnhof in 10-20 min mit dem Auto zu erreichen. Der Bahnhof Fohrde ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Verkehr: Regionalbahn ab Bahnhof Fohrde: ca. 14 min bis Premnitz, ca. 25 min bis Rathenow, ca. 10 min bis Brandenburg Altstadt ca. 18 min bis Brandenburg Hbf.) Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof (RE1): ca. 20 min bis Potsdam Hauptbahnhof ca. 30 min bis Berlin Wannsee ca. 45 min bis Berlin Zoologischer Garten ca. 50 min bis Berlin Hauptbahnhof ca. 50 min bis Magdeburg Hauptbahnhof PKW: ca.

10 min bis Premnitz ca. 10 min bis Brandenburg an der Havel ca. 20 min bis Rathenow  
ca. 50 min bis Potsdam ca. 50 min bis Berlin ca. 50 min bis Magdeburg

CODE DU BIEN: 24165052 - 14798 Havelsee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24165052 - 14798 Havelsee

## Contact

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

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg sur la Havel

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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