

Werder – Werder (Havel)

# Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit und Ausbaupotential

????????? ??????????: 24310013



???? ??????: 725.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 229 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24310013
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
????????	6
???????????? ???	1
??????????	
??????????	2
???? ?????????????	1886

????? ???????	725.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
????? ??????????????	2004
?????????	????????
??????????????	
????????????????????????	ca. 280 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????,
	????????????????
	?????????, ??????????

???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	156.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	19.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1994

???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ?????????





???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ?????????



???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ?????????





???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ?????????





???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ?????????



???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ?????????





???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ?????????





???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ?????????



???????? ?????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ????????



???????? ??: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?? ????????





??????? ???????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Wohn und Geschäftshaus aus dem Jahr 1886 bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 229 m<sup>2</sup>. Es verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem gibt es einen Balkon/Terrasse, auf dem man die Sonne genießen kann. Das Haus wurde im Jahr 2004 umfassend modernisiert, inklusive einer Kernsanierung. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, jedoch bietet das Haus alles, was man für ein angenehmes Wohnen benötigt. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Die Raumaufteilung der Wohnung im Obergeschoß ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für eine Familie. Die Zimmer sind hell und geräumig, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Im Erdgeschoß befindet ein Einzelhandelsladen der seit Jahren heimische Obstweine an Werderaner und Touristen verkauft. Eine noch nicht ausgebaute Nutzfläche mit über 200m<sup>2</sup> Fläche bietet einen weiteren Ausbau Die Lage des Hauses ist zentral und gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe und auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal.

???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche
- Terrasse mit Blick über Dächer der Insel
- Ausbauflächen für Gewerbe oder Wohnen

??????? ???????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

??? ??? ??? ????????????

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. 27.000 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 kleine Wohn und Geschäftshaus gehört schon zur schönen Insel von Werder/Havel. Verschiedene Einzelhandelsläden und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung. Die Havel an der Uferstrasse sieht man wenn man aus der Tür tritt. Aber auch ein Ärztehaus und der öffentliche Nahverkehr kann man bequem zu Fuß erreichen.



??????? ???????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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

???????? ??????????: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 ??????????  
E-Mail: potsdam@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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