

Werder – Phöben

# Einfamilienhaus im Ortsteil von Werder/Havel incl. Vollkeller

**CODICE OGGETTO: 24310006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 702 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24310006
Superficie netta	ca. 88 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1996
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	170.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

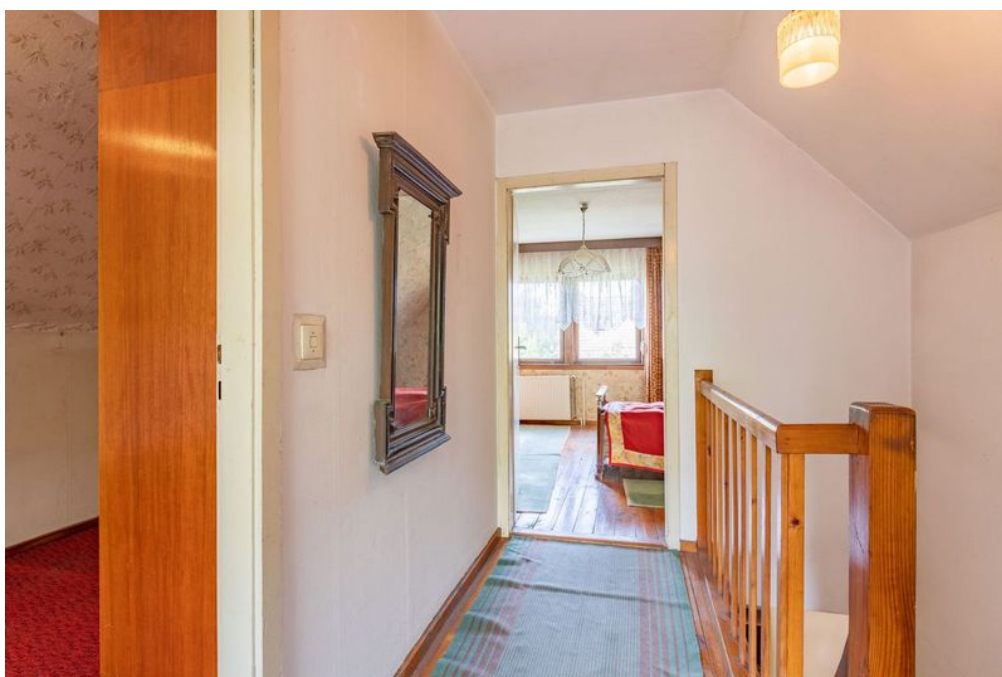
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## La proprietà



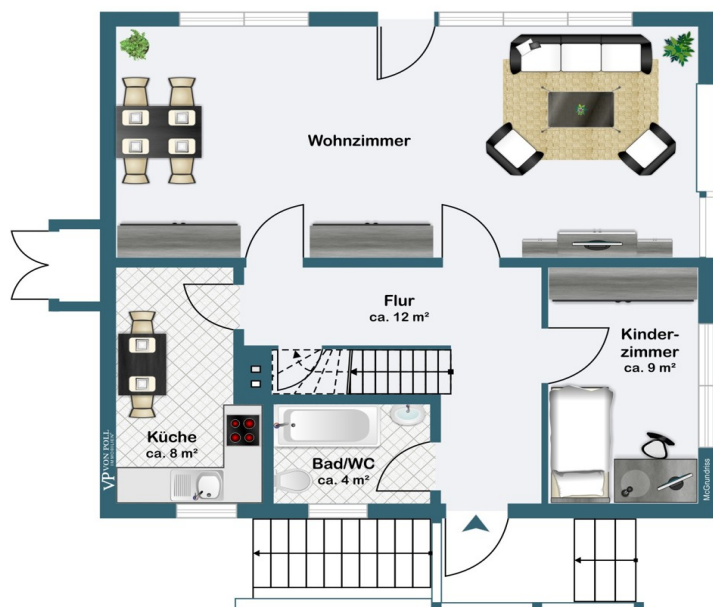
CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

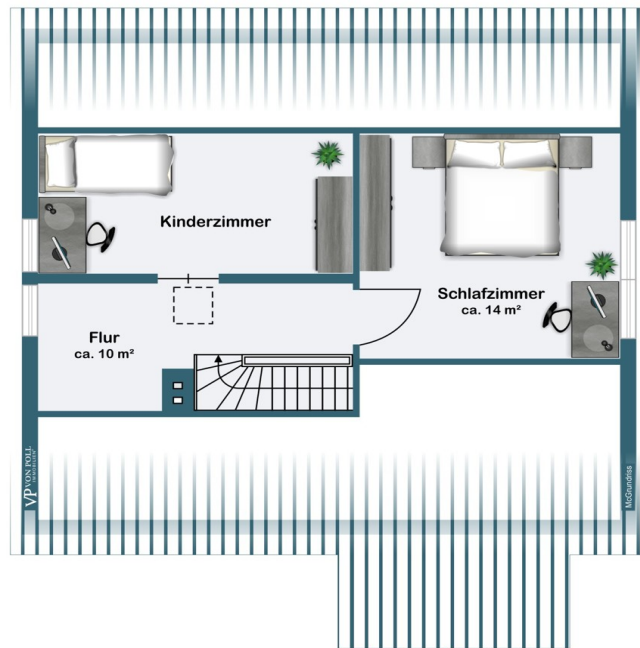
## La proprietà

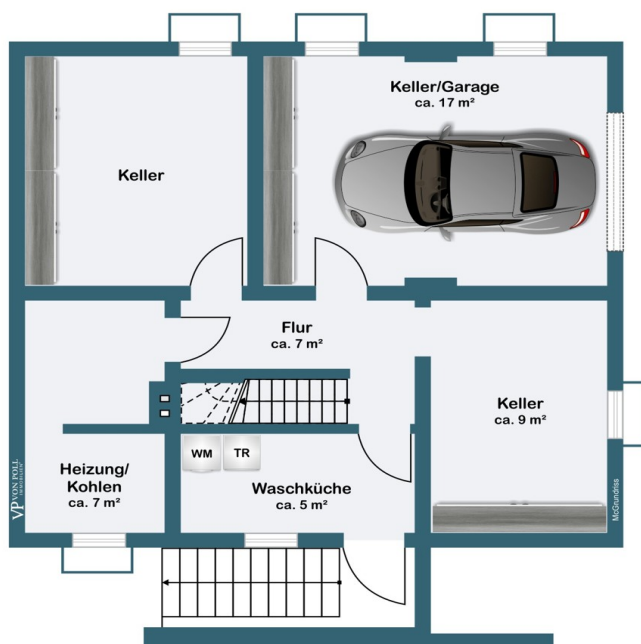


CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben**

## Una prima impressione

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> befindet sich in der Nähe der Havel und bietet eine Grundstücksfläche von ca. 702 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses ist 1977, wobei die letzten Modernisierungsarbeiten im Jahr 1996 durchgeführt wurden. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach, jedoch bietet es großes Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zudem stehen den Bewohnern 1 Terrasse zur Verfügung, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Eine Garage und ein Tiefgaragenstellplatz sind ebenfalls vorhanden. Die Lage des Einfamilienhauses in der Nähe der Havel bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Radfahren oder Spaziergänge. Die ruhige Umgebung eignet sich perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Das Haus bietet genügend Platz für eine kleine Familie, ein Paar oder Singles, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen, das sie nach ihren eigenen Wünschen gestalten können. Ob als Erstwohnsitz, Ferienhaus oder zur Vermietung – die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Einfamilienhaus zu einer interessanten Immobilie. Insgesamt handelt es sich bei diesem Haus um ein solides Objekt mit Potenzial, das durch eine individuelle Modernisierung zu einem gemütlichen und modernen Zuhause werden kann. Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von den Möglichkeiten zu überzeugen.



CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben

## Dettagli dei servizi

- Vollkeller
- 1 Garage
- 1 Tiefgaragestellplatz
- Gasheizung

**CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben**

## Tutto sulla posizione

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 Baumb Blütenfest 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. Der Ortsteil Kemnitz /Zernsee überzeugt durch kurze Wege zum nächsten Autobahnanschluss (A10) sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die in 5-10 Minuten zu erreichen sind. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Werder (Havel). Hier kann eine direkte Busverbindung von Kemnitz zum Bahnhof Werder genutzt werden. Von dort aus gelangen Sie in kurzer Zeit nach Potsdam und in die Bundeshauptstadt Berlin. Ein hoher Freizeitwert wird durch zwei Pferdehöfe und durch einen Golfplatz in Phöben geboten. Die unmittelbar an Kemnitz / Zernseegelegene Havel bietet Wassersportlern alle Möglichkeiten und der nahe am Verkaufsobjekt angrenzende Wald lädt zu ausgiebigen Wanderungen ein.

**CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 170.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**CODICE OGGETTO: 24310006 - 14542 Werder – Phöben**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)