

Havelsee / Tieckow

# Gepflegtes Einfamilienhaus in Wassernähe mit ausgebauter Scheune und großem Grundstück

CODICE OGGETTO: 23165038

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 7.742 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

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

CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23165038	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 208 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 269 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1905	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	522.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.07.2032	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà









CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow**

## Una prima impressione

Die ganze Familie unter zwei Dächern. Dieses Einfamilienhaus mit ausgebauter Scheune bietet viel Platz verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Wenige hundert Meter trennen das Grundstück vom Ufer der Havel und den dortigen Badestränden. Das Vorderhaus wurde 1905 errichtet, 1955 erweitert und in den 80er- bis 90er-Jahren umfangreich saniert. Der Eingang zum Vorderhaus befindet sich im Innenhof. Eine kleine Treppe führt zur überdachten Veranda mit Hauseingang. Das Vorderhaus hat eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen Flur, ein kleines Badezimmer mit Badewanne, ein hofseitiges Schlafzimmer, eine helle Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie ein großes Wohnzimmer. Sowohl das Esszimmer als auch das Wohn- und Schlafzimmer wurden vor wenigen Jahren durch Renovierungen verjüngt. Der Dachboden im Dachgeschoss kann auf einer Fläche von ca. 65,5 m<sup>2</sup> ausgebaut werden. Das Vorderhaus ist komplett unterkellert. Der Keller hat eine Nutzfläche von ca. 83,4 m<sup>2</sup> und beherbergt die Hausanschlüsse sowie die Gas-Brennwerttherme aus 2020. Der Innenhof trennt das Vorderhaus von der ausgebauten Scheune. Diese hat einen separaten Eingang im Innenhof. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen Windfang, eine großzügige Diele mit Treppe, einen Hauswirtschaftsraum mit Dusche und angrenzendem WC, einen kleinen Abstellraum (ehem. Welpenraum) sowie eine helle Einbauküche mit angrenzender Terrasse. Im Dachgeschoss befindet sich eine Empore, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Schlafzimmer samt Ankleide sowie ein offener Wohnbereich mit vielen Fenstern. Die Scheune wurde 2005 kernsaniert bzw. ausgebaut und ist in einem dementsprechend guten Zustand. Neben der zu Wohnzwecken ausgebauten Scheune befindet sich die Gewerbefläche. Diese besteht aus einem Büro mit bodentiefen Fenstern und angrenzendem Lagerraum, einem Verkaufsraum sowie einem Kühlraum. Zwischen Büro und Verkaufsraum befindet sich eine Durchfahrt zum Garten. Kunden erreichen den Verkaufsraum über eine separate Auffahrt und einen separaten Hof. Eine gemauerte Wand trennt die beiden Höfe voneinander. Genau wie der private Innenhof ist auch der gewerbliche komplett gepflastert. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von ca. 4.224 m<sup>2</sup>. Der Garten hinter der Scheune ist in drei Teile gegliedert. Zentral im vordere Bereich des Gartens befindet sich ein überdachter Grillplatz, umgeben von Bäumen. Drei Hundezwinger und ein abgezaunter Hühnerstall haben ebenfalls Platz im vorderen Teil des Gartens gefunden. Ein Gartentor trennt den vorderen vom mittleren Garten. In diesem befinden sich drei weitere Hundezwinger und eine großzügige Freifläche. Eine ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Freifläche bildet den hinteren Teil des Gartens und eignet sich hervorragend zur Tierhaltung. Zum bebauten Grundstück gehören zwei Landwirtschaftsflächen im gleichen Ort. Eine davon hat eine Fläche von ca. 1.239 m<sup>2</sup> und befindet sich gegenüber dem



Vorderhaus. Diese Fläche diente bisher als Parkplatz. Die zweite Landwirtschaftsfläche befindet sich wenige hundert Meter hinter der Grundstücksgrenze und hat eine Fläche von ca. 2.279 m<sup>2</sup>. Beide Flächen sind derzeit nicht verpachtet. Überzeugen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow

## Dettagli dei servizi

### Vorderhaus:

- Baujahr ca. 1905
- Anbau ca. 1955
- Sanierung 80er- bis 90er-Jahre
- 3 Zimmer
- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 148,9 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Badezimmer mit Badewanne
- Dielenboden im Esszimmer
- überdachte Veranda
- Ausbaupotential im Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Gas-Zentralheizung aus 2020
- Fenster aus 1997
- Dach aus 1994
- Brunnen für Gartenbewässerung
- geschlossener Innenhof

### Scheune:

- Kernsanierung bzw. Ausbau 2005
- Gäste-WC
- 2 Badezimmer
- moderne Einbauküche
- überdachte Terrasse
- offener Wohnbereich im Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer mit Badewanne im Dachgeschoss
- helle Räume
- nicht unterkellert

### Gewerbe und Anbauten:

- Büro mit bodentiefen Fenstern
- Lagerraum
- Durchfahrt zwischen privaten Innenhof und Garten
- Verkaufsraum
- Kühlraum
- separate Auffahrt
- Trennmauer zwischen Privat und Gewerbe

- gepflasterte Innenhöfe
  - Garage
- Garten und Sonstiges:
- überdachter Grillplatz
  - 6 Hundezwinger
  - abgeäunter Hühnerstall
  - ca. 4224 m<sup>2</sup> Grundstück
  - ca. 2.500 m<sup>2</sup> Freifläche im Garten
  - Garten in drei Teile gegliedert
  - zwei Landwirtschaftsflächen
  - insgesamt ca. 3.518 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche
  - Wassernähe
  - Badestrände in fußläufiger Entfernung

**CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow**

## Tutto sulla posizione

Nahezu zentral in Havelsee befindet sich der Pritzerber See. Durch die Lage an der Havel und den damit verbundenen Wassertourismus hat die Stadt Havelsee 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. Entlang des Flusses befinden sich viele Ferien- und Wochenendhäuser. Seit 2009 berührt der Havelradweg den Ort. Zwischen Fohrde und Briest, nördlich der Stadt Brandenburg an der Havel befindet sich der Ortsteil Tieckow. Dieser überzeugt mit einer traumhaften Landschaft und viel Wasser. Der Ortsteil liegt direkt an der Havel. Entlang des Ufers gibt es verschiedene Badestellen und Wanderwege in fußläufiger Entfernung. Durch Ruhe, Wassernähe und die direkte Verbindung zu Brandenburg an der Havel erfreut sich der Ort zunehmender Beliebtheit. Direkte Nachbarstädte sind die Stadt Brandenburg an der Havel im Süden und die Kleinstadt Premnitz im Nordwesten. Havelsee befindet sich etwa 45 Kilometer westlich der Bundeshauptstadt Berlin und liegt fast am äußeren Rand der Metropolregion Berlin/Brandenburg. Die eingleisige Regionalbahnlinie RB51 zwischen Brandenburg und Rathenow verläuft quer durch Havelsee und hat Haltepunkte in Pritzerbe und Fohrde. Die B102 verbindet Rathenow und Brandenburg auf direktem Wege. Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel, mit allen zur Versorgung notwendigen Geschäften, ist wie auch der Brandenburger Hauptbahnhof in 15-20 min mit dem Auto zu erreichen. 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 Eine große Auswahl an Kindertagesstätten, Grundschulen, Oberschulen, Gymnasien, und Oberstufenzentren befinden sich in Brandenburg an der Havel. An Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés mangelt es in Brandenburg an der Havel ebenfalls nicht.

**CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 522.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 23165038 - 14798 Havelsee / Tieckow**

## Partner di contatto

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

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandeburgo sulla 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)