Wollin

Freistehendes Einfamilienhaus mit liebevollem Garten

Objektnummer: 25165013

KAUFPREIS: 295.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 107 m^2 • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 650 m^2

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Auf einen Blick

Objektnummer	25165013
Wohnfläche	ca. 107 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2001

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	142.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

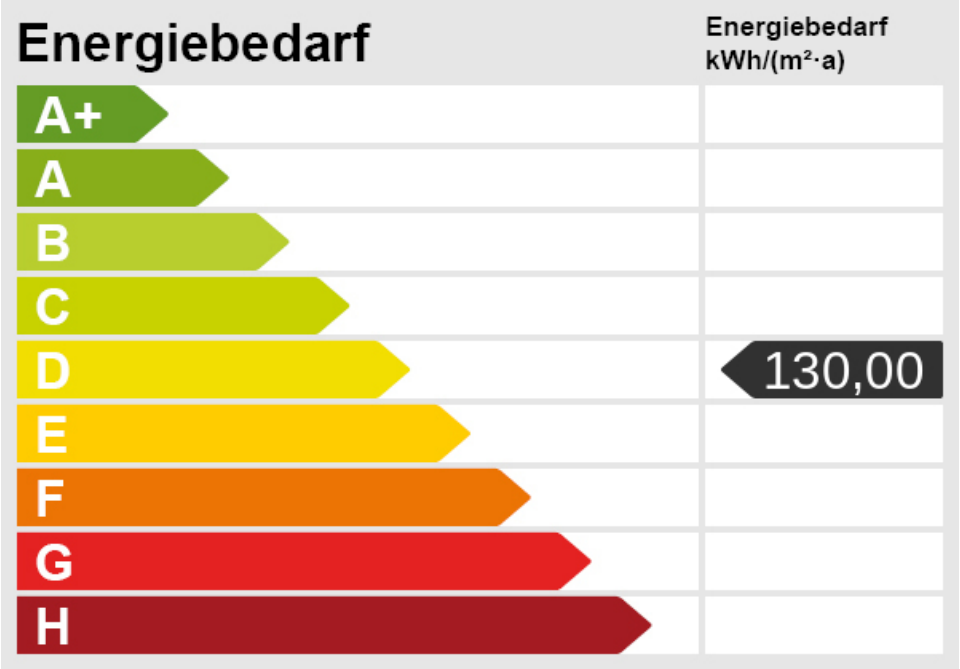
Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie



Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Die Immobilie

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus, welches im Jahr 2001 erbaut wurde und sich auf einem gemütlichen Grundstück von etwa 650 m² befindet. Dieses gepflegte Haus bietet Ihnen ca. 107 m² Wohnfläche, aufgeteilt in drei gut geschnittene Zimmer.

Die Immobilie zeichnet sich durch helle Räume aus, die durch bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht durchflutet werden. Die Wohnfläche verteilt sich auf ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, welches wahlweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die Küche ist mit einer rustikalen Einbauküche ausgestattet, die neben Funktionalität auch einen gemütlichen Charme in das Zuhause bringt. Des Weiteren bietet das Hauptbadezimmer sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche und ist somit auf verschiedene Bedürfnisse und Vorlieben ausgerichtet. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort weiter erhöht.

Eine massive Treppe verbindet die Etagen und unterstreicht die solide Bauweise. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie in allen Räumen ein angenehmes Wohnklima. Die Doppelverglasung der Fenster sorgt für eine gute Energieeffizienz und erhöht den Schallschutz. Im Schlafzimmer ist ein Klimagerät integriert, welches auch an warmen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Das ca. 650 m² große Grundstück, das nach Teilung zur Verfügung steht, ist liebevoll angelegt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung. Eine überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie. Der gepflegte Garten mit hohen Hecken sorgt für Privatsphäre, während eine Außendusche an heißen Tagen eine willkommene Erfrischung bietet. Ein beleuchteter Zaun setzt stimmungsvolle Akzente und schafft ein stilvolles Ambiente in den Abendstunden. Für Hobbygärtner steht zusätzlich ein Gewächshaus zur Verfügung. Die gepflasterten Wege führen harmonisch durch das Grundstück, auf dem sich außerdem ein PKW-Stellplatz befindet.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne per Telefon für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Ausstattung und Details

- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 2001
- ca. 107 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- helle Räume
- bodentiefe Fenster
- Kamin
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Klimagerät im Schlafzimmer
- rustikale Einbauküche
- massive Treppe
- Fußbodenheizung
- Doppelverglasung
- ca. 650 m² Grundstück (nach Teilung!)
- überdachte Terrasse
- gepflegter Garten
- Außendusche
- beleuchteter Zaun
- PKW-Stellplatz
- gepflasterte Wege
- hohe Hecken
- Gewächshaus
- beliebtes Wohngebiet
- 360° Rundgang verfügbar

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wollin liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Flämings, zeichnet sich der Ort durch weitläufige Wiesen, Wälder und eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur: Die Autobahn A2 verläuft direkt an der Gemeinde und ermöglicht eine schnelle Anbindung nach Brandenburg an der Havel, Potsdam und Berlin.

Wollin ist ideal für alle, die die Ruhe und Weitläufigkeit des Landlebens schätzen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein, während die nahegelegenen Städte vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und eine moderne Versorgung bieten.

Verkehr:
Öffentliche Verkehrsmittel:
ca. 30 Min. bis Brandenburg HBF
ca. 60 Min. bis Potsdam

PKW:
ca. 20 Min. bis Brandenburg/Havel
ca. 35 Min. bis Potsdam
ca. 40 Min. bis Berlin Wannsee

Schulen im Landkreis Potsdam-Mittelmark (2017/2018)
Grundschulen: Wollin, Wusterwitz, Golzow, Brandenburg an der Havel
Oberschulen: Bad Belzig, Brück, Beelitz, Brandenburg an der Havel
Grund- und Oberschule: Ziesar, Brandenburg an der Havel
Gymnasium: Bad Belzig, Beelitz, Brandenburg an der Havel
Hochschulen: Medizinische und Technische Hochschule Brandenburg an der Havel

Einkaufen:
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Rewe und Edeka erreichen Sie in ca. 10-15 min in Brandenburg an der Havel oder in Ziesar
Bäcker & Restaurants:
Wollin, Ziesar und Brandenburg an der Havel

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 142.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25165013 - 14778 Wollin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com