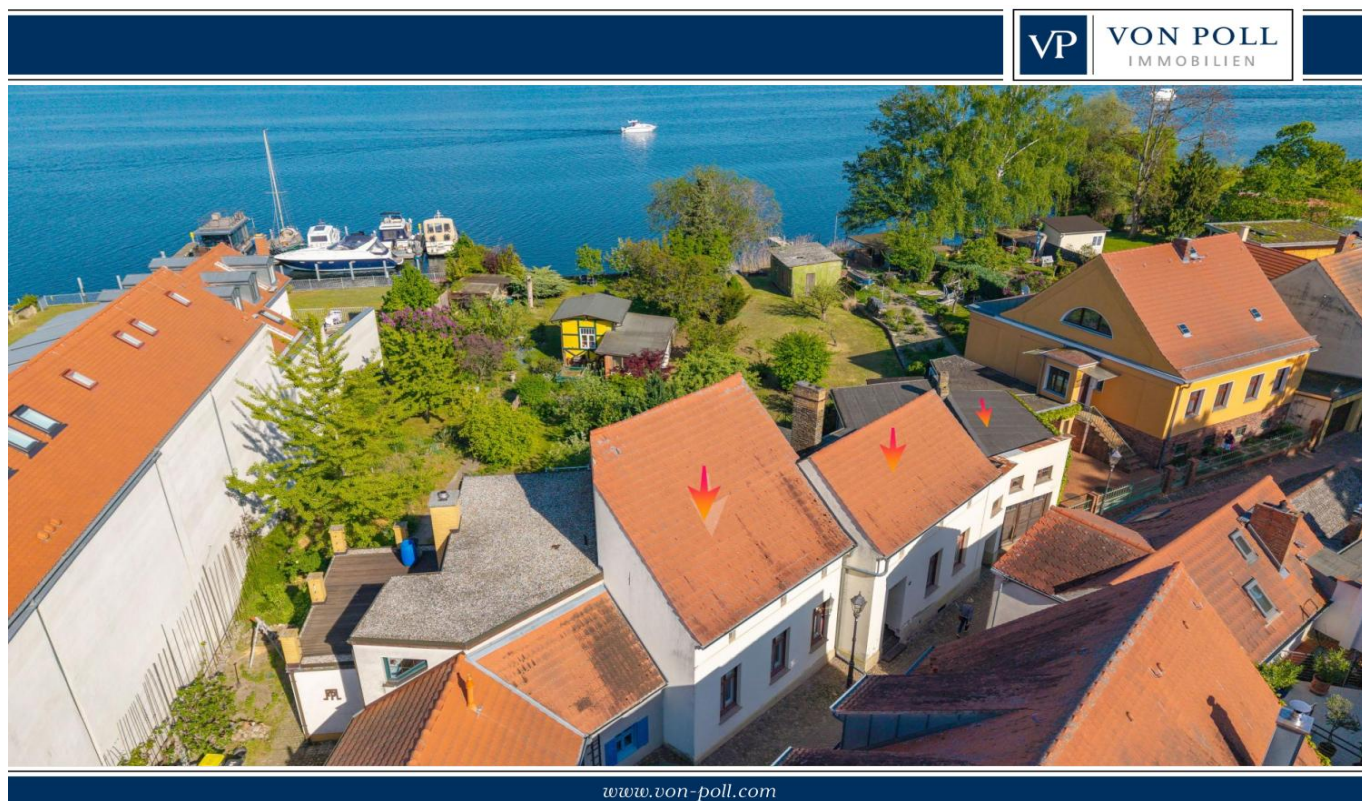


Werder (Havel)

# Wassergrundstück Insel Werder/Havel

Property ID: 25310007



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

PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 922 m<sup>2</sup>

Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25310007    |
| Living Space         | ca. 110 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 5           |
| Bedrooms             | 1           |
| Bathrooms            | 1           |
| Year of construction | 1903        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 1.495.000 EUR                                                             |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | In need of renovation                                                     |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 100 m²                                                                |
| Equipment             | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Energy Data

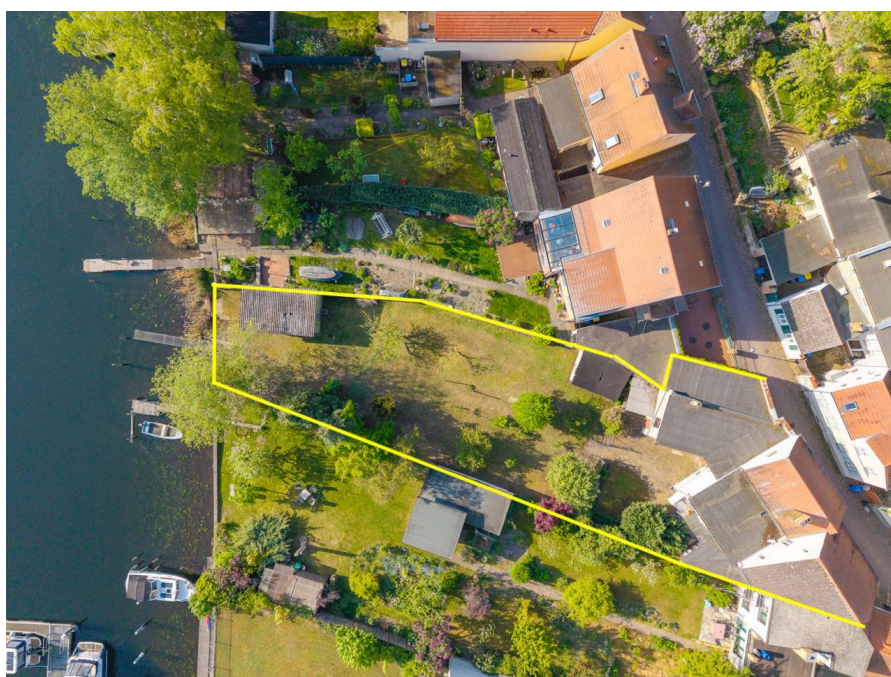
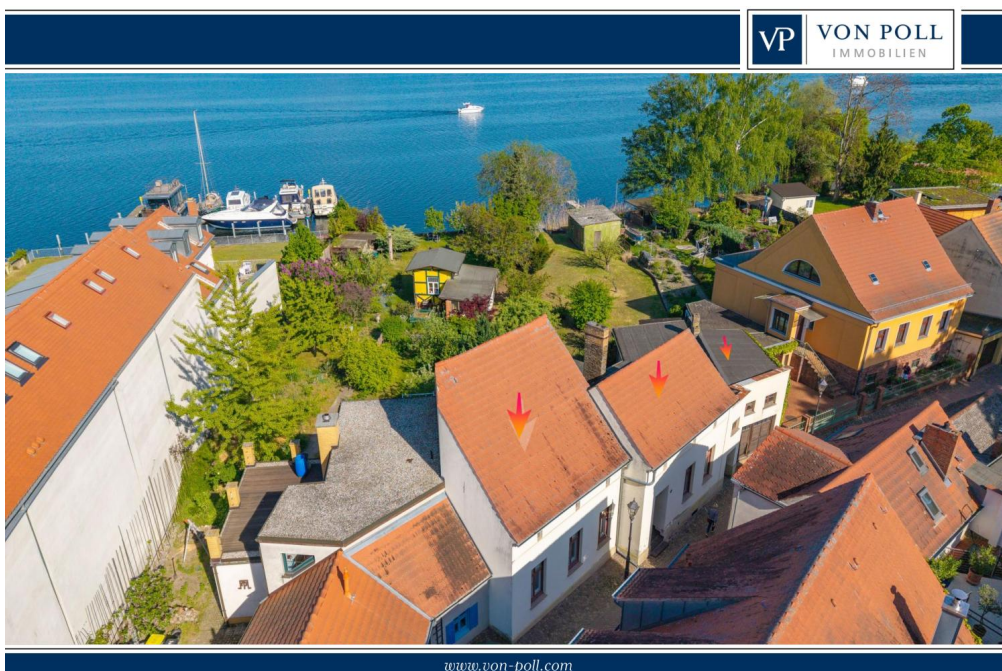
|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 23.06.2035        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 478.70 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2000                      |



Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## The property





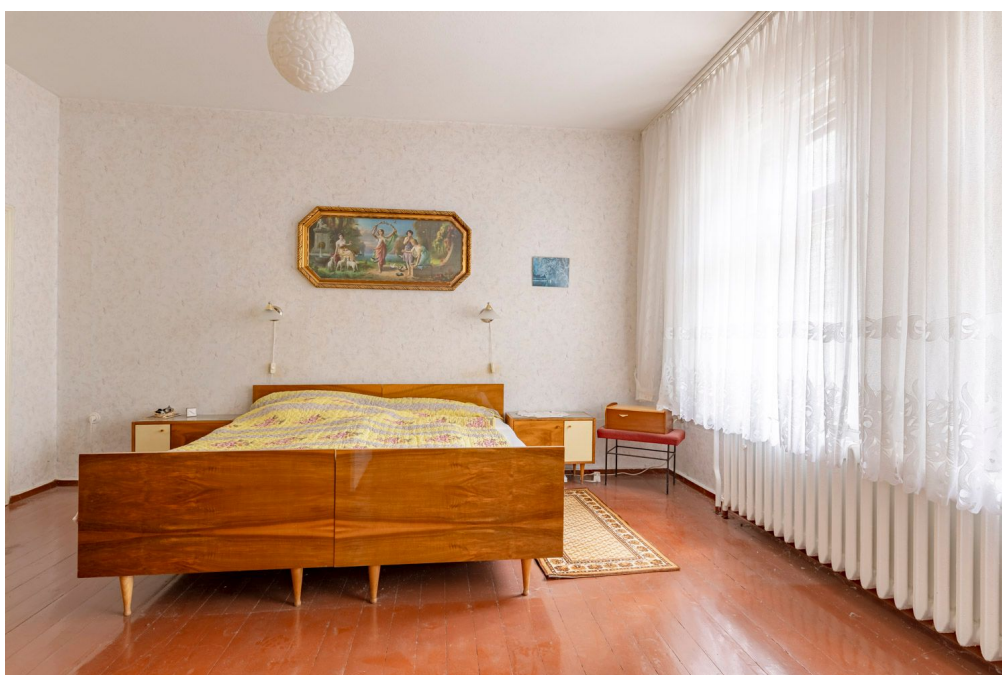
Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## The property



Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## The property





Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## The property





Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## The property





Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## The property





Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

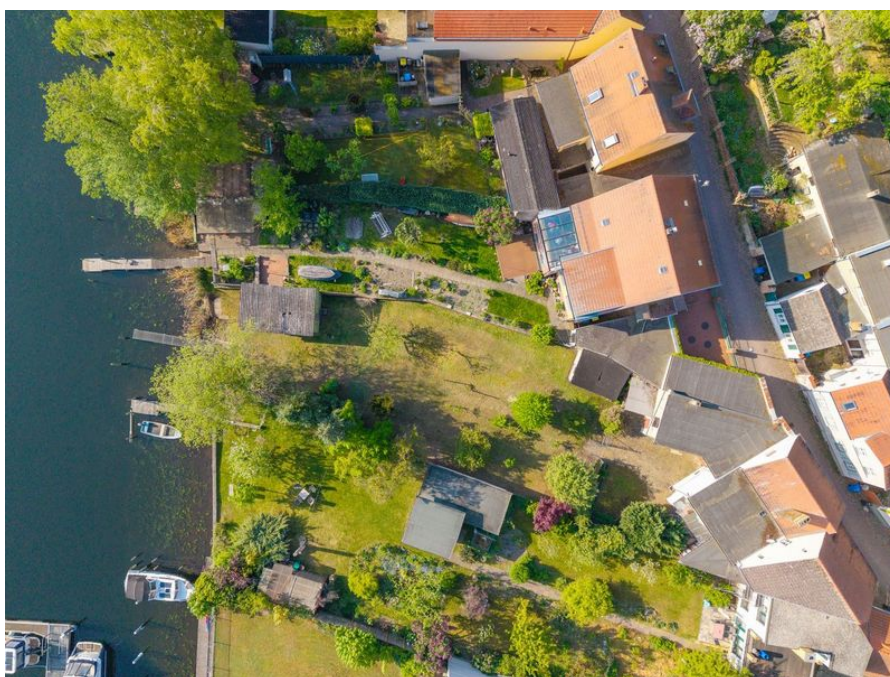
## The property





Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## The property





Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## The property





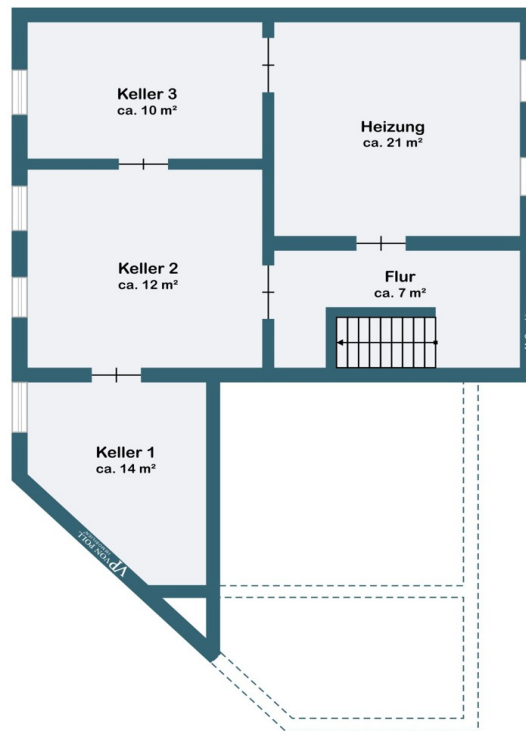
Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## The property

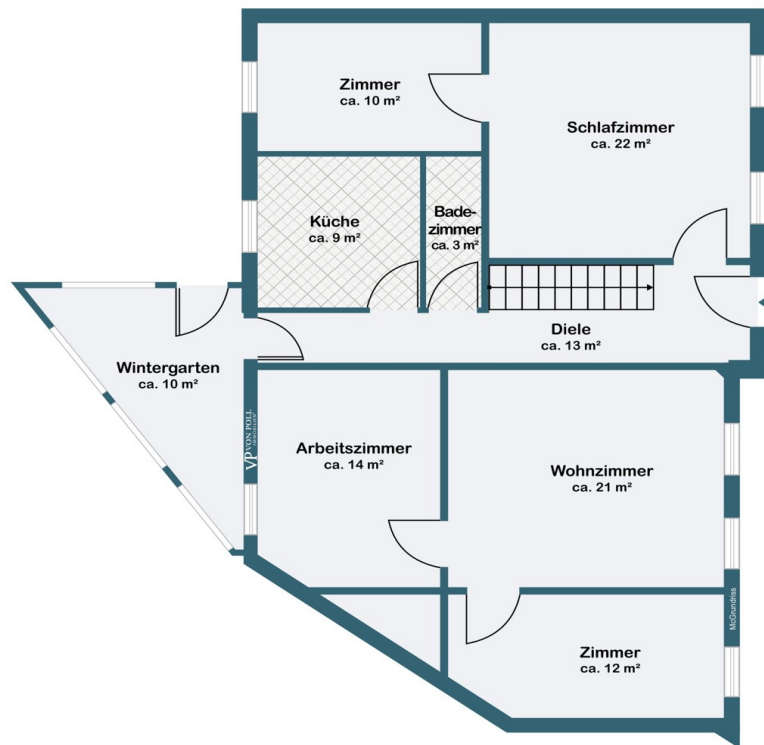


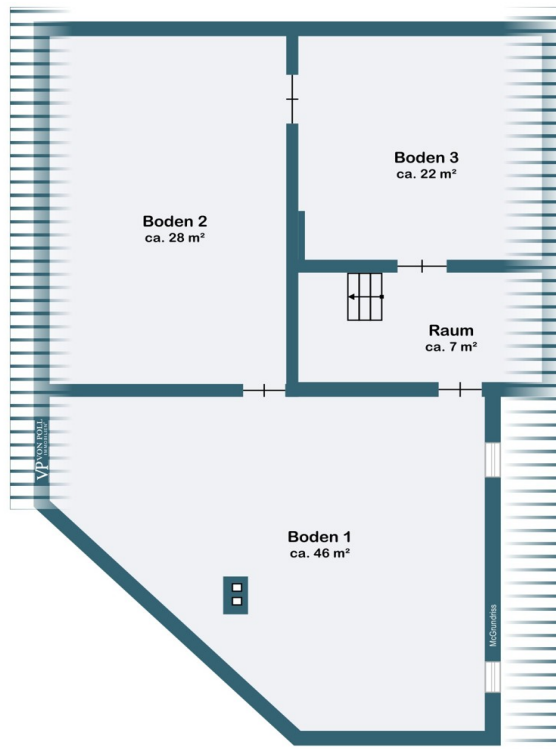
Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## A first impression

Derzeit existiert keine vergleichbare Immobilie auf der Werderaner Insel. Nicht für jeden geeignet.

Ideal für Wassersportler mit dem eigenen Boot vor der Haustür. Kein Weg zwischen Grundstück und Wasserkante. Ungestörte Ruhe

Zum Verkauf steht ein interessantes Einfamilienhaus in sanierungsbedürftigem Zustand, das auf neue Eigentümer wartet und der es nach seinen Vorstellungen gestalten kann. Die Immobilie, erbaut im Jahr 1903, bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 922 m<sup>2</sup>. Das Haus ist vollständig fertiggestellt und befindet sich in einem Zustand, der umfassende Renovierungsarbeiten erfordert, was kreativen Köpfen und handwerklich Begabten die Chance bietet, ihr eigenes Traumprojekt zu realisieren.

Das Gebäude besticht durch seine klassische Architektur der Vorkriegszeit und verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Dazu gehören ein Schlafzimmer und ein Badezimmer, was eine ideale Größe für kleinere Familien oder Paare bietet. Die Raumaufteilung lässt verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zu, wobei der schöne Dielenboden ein Highlight der bestehenden Ausstattung ist und mit seinem Charme den traditionellen Stil des Hauses unterstreicht.

Die installierte Zentralheizung sorgt auch in kälteren Monaten für eine angenehme Grundwärme. Die Ausstattungsqualität ist einfach gehalten und spiegelt die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung wider. Eine vorhandene Einbauküche ermöglicht erste Nutzungsmöglichkeiten, bedarf jedoch einer Modernisierung, um heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Besonders erwähnenswert sind die zusätzlichen Gebäude auf dem Grundstück: Eine ausbaufähige Remise bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder eine attraktive Nutzflächenoption. Dazu kommt ein praktischer Geräteschuppen, der genügend Platz für Gartenutensilien und mehr bereitstellt. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und bietet sicheren Stellplatz für Fahrzeuge.

Ein weiteres besonderes Merkmal der Immobilie ist der eigene Bootssteg, der reines Freizeitvergnügen direkt am Wasser verspricht. Somit bietet dieses Haus nicht nur Potential für ein gemütliches Heim, sondern auch für Naturliebhaber und Wasserenthusiasten einen besonderen Anreiz.

Der vorhandene Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum, kann aber ebenso als Kellerwerkstatt oder Hobbyraum ausgebaut werden, je nach den individuellen Bedürfnissen der künftigen Besitzer.

Diese Immobilie bietet mit ihrer großzügigen Grundstücksfläche und den verschiedenen Ausbauoptionen eine hervorragende Basis, um Wohnträume zu verwirklichen. Für potenzielle Käufer, die nicht davor zurückschrecken, Zeit und Einsatz in eine umfassende Modernisierung zu investieren, ist dies eine Gelegenheit, ein Haus nach ihren eigenen Ansprüchen und Stilvorstellungen zu schaffen.

Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Potenzialen dieser Immobilie selbst ein Bild zu machen. Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung nur nach vorheriger Terminabsprache möglich ist.



Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Details of amenities

- schöner Dielenboden
- Einbauküche
- Garage
- ausbaufähige Remise
- Geräteschuppen
- Bootssteg
- Teilkeller

Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## All about the location

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. 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.

Das Einfamilienhaus befindet sich auf der schönen Insel in Werder/Havel. Zum Zentrum sind es aber maximal 10 Minuten mit dem Fahrrad oder 5 Minuten mit dem Auto. Im Zentrum befindet sich ein Ärztehaus, Apotheken und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 478.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Property ID: 25310007 - 14542 Werder (Havel)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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