Werder – Werder (Havel)

Saniertes kleines Wohn und Geschäftshaus mit Ladengeschäft im EG und Wohnung im OG und DG

Objektnummer: 24310013

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 725.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 130 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 229 m²

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

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

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Auf einen Blick

Objektnummer	24310013
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1886

Kaufpreis	725.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2004
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 280 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	156.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

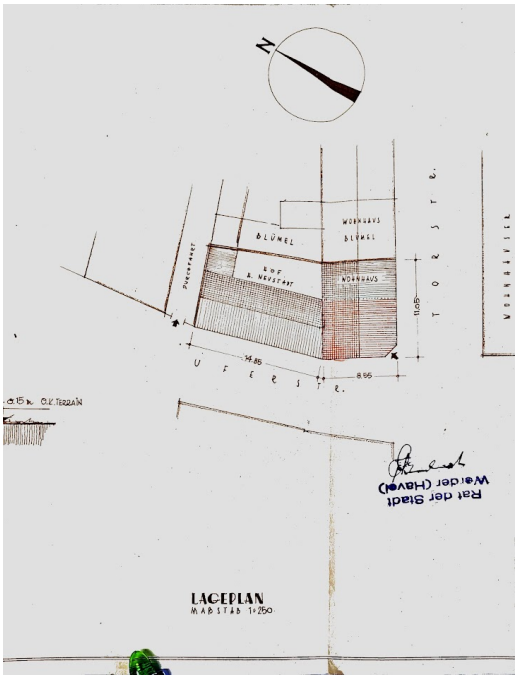
Die Immobilie

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Die Immobilie



Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Ein erster Eindruck

Eine ungewöhnliche Immobilie stellt sich vor. Wenn man sich die Details ansieht erkennt man zwei unterschiedliche Gebäude.
A) Das bereits modernisierte Wohn und Geschäftshaus:

Im Erdgeschoß befindet sich eine Gewerbeeinheit mit einem Getränkehandel mit überwiegend regionalen Weinen und Bieren sowie Produkten aus der Region.
Darüber befindet sich eine Wohnung über zwei Etagen mit einer Größe von ca. 130m² ausgestattet mit zwei Bädern,
einer hochwertigen Einbauküche sowie Wohnzimmer , Schlafzimmer und drei weiteren Zimmern.
Die Räume sind so über die Etagen verteilt das man auch zwei Wohnungen daraus bilden könnte.
Eine Grundsanierung vom Gebäude und von allen Räumen wurde im Jahr 2004 durchgeführt.
Zu diesem Gebäude gehört noch ein Teilkeller in dem die Gasheizung und weitere Anschlüsse installiert wurden.

B) ehemalige Fleischerei

Das zweite Gebäude ist eine ehemalige Fleischerei das ebenfalls über zwei Etagen verfügt. Einige Änderungen wurden bereits vorgenommen so das eine Nutzung für Gewerbe im Erdgeschoß und Wohnen im Obergeschoß als möglich erscheint. Insgesamt stehen in diesem Haus noch einmal ca. 200m² Fläche zur Verfügung.
Derzeit dienst das Erdgeschoß als Abstellraum und das Obergeschoß ist leerstehend.
Eine kleine Terrasse wurde eingerichtet auf der man entspannen kann und ein wenig über Werderaner Dächer blickt.
Beide Häuser haben nur einen Zugang können aber auch unabhängig bewirtschaftet werden.

Die Immobilie befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die eine attraktive Mischung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und schnell erreichbar, was die Lage des Hauses zusätzlich aufwertet.

Insgesamt bietet dieses Wohn und Geschäftshaus eine ansprechende Kombination aus Tradition und moderner Wohnqualität. Die durchgeführten Sanierungs- und

Modernisierungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass der Charme der historischen Bausubstanz bewahrt wurde, während zugleich zeitgemäßer Wohnkomfort gewährleistet ist. Sollten Sie Interesse an dieser einzigartigen Immobilie haben, stehen wir Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen alle weiteren Details und Möglichkeiten dieses Hauses näherzubringen.

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Ausstattung und Details

-Einbauküche
-zwei Bäder
-kleine Terrasse
-viel Platz
-

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Alles zum Standort

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 Baumblütenfest 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.

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m²*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, …) vorliege

Objektnummer: 24310013 - 14542 Werder – Werder (Havel)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam
Tel.: +49 331 - 88 71 811 0
E-Mail: potsdam@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com