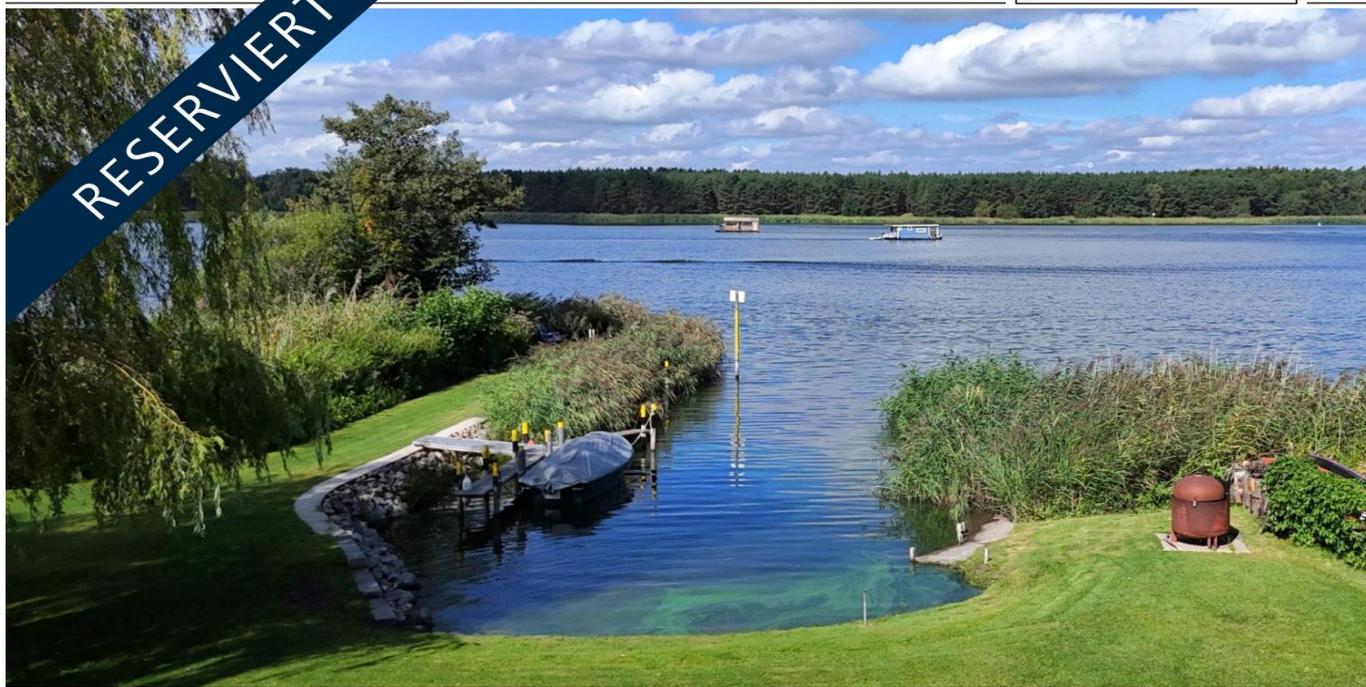


Havelsee

# Exklusives Wassergrundstück – Wohnhaus, Ferienhaus, Bootshaus und Steganlage mit eigenem Strand

Codice oggetto: 25165052

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.658 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

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

Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165052
Superficie netta	ca. 142 m <sup>2</sup>
Vani	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1988

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 22 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	182.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



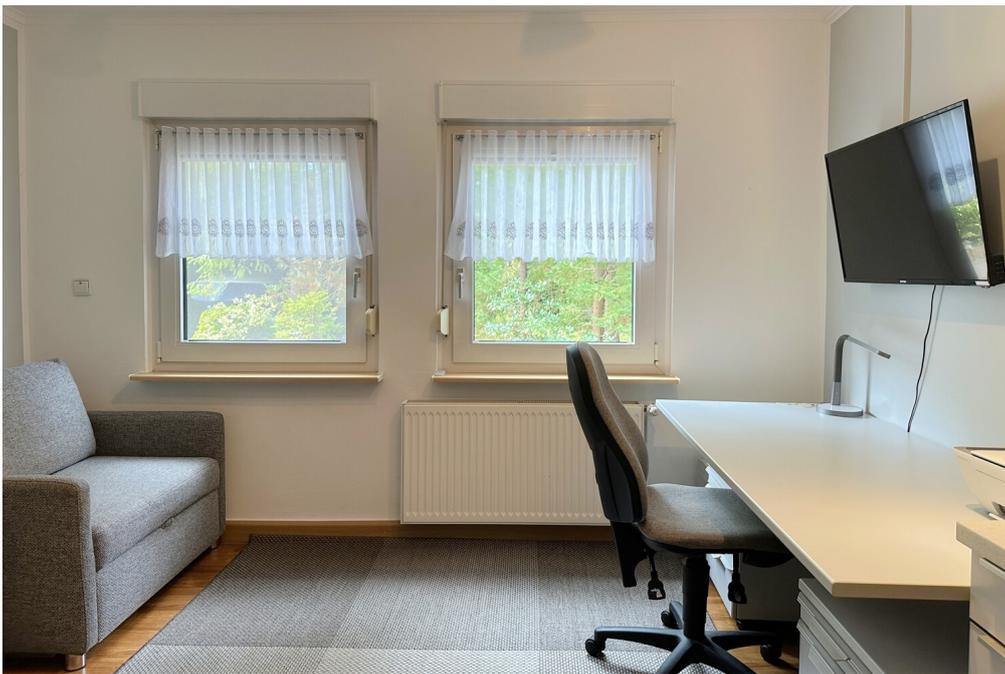
Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## La proprietà



**Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee**

## Una prima impressione

Direkt an der Havel gelegen, vereint dieses außergewöhnliche Anwesen Wohnen, Erholen und Investieren auf einzigartige Weise. Mit eigenem Strand, Steganlage und Bootshaus lässt dieses exklusive Angebot keine Wünsche offen.

Wohnen mit Weitblick:

Das Wohnhaus wurde ca. 1988 erbaut und anschliessend immer sehr gepflegt. Es empfängt seine Bewohner mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen den Blick ins Grüne. Auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, die ein durchdachtes Raumkonzept bieten. Der offene Wohn- und Essbereich mit Raumteiler ist das Herzstück des Hauses – perfekt für gesellige Stunden oder ruhige Momente mit Blick in den parkähnlichen Garten und die angrenzende Havel. Eine moderne Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Bad mit Dusche sorgen für zeitgemäßen Komfort. Ein großes Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ruhige Nächte. Der praktische Windfang mit angrenzendem Abstellraum sowie eine kombinierte Holz- und Gasheizung runden das stimmige Gesamtbild ab.

Ferienidylle an der Havel:

Als zweites Highlight präsentiert sich das ca. 1959 erbaute Ferienhaus, welches ca. 1972 um einen massiven Anbau erweitert wurde. Auf ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 14 m<sup>2</sup> Nutzfläche vereint es Funktionalität und Behaglichkeit. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse lässt sofort Urlaubsgefühle aufkommen. Hier genießen Sie den direkten Blick aufs Wasser, geschützt durch eine Markise. Im Dachgeschoss stehen zwei gemütliche Schlafzimmer bereit – ideal für Familie oder Gäste. Ein Badezimmer mit Dusche sowie eine effiziente Gas-Zentralheizung machen das Ferienhaus zu einem echten Rückzugsort für jede Jahreszeit. Das Ferienhaus eignet sich sowohl für die eigene Nutzung als auch für die lukrative Vermietung an Feriengäste – eine ideale Möglichkeit, Wohnen und Rendite elegant miteinander zu verbinden.

Ein Grundstück wie aus einem Bilderbuch:

Das rund 5.658 m<sup>2</sup> große Privatgrundstück ist ein Paradies für Natur- und Wasserliebhaber. Mit rund 25 Metern Uferfront, privatem Strand, eigener Steganlage und stabilem Bootshaus eröffnet sich ein seltenes Angebot direkt an der Havel. Ob morgendliches Schwimmen, entspanntes Sonnenbaden oder Bootsausflüge – hier verschmilzt Wohnen mit Lebensqualität. Der parkähnliche Garten beeindruckt mit großzügigen Rasenflächen, stilvoller Bepflanzung und viel Raum für Ruhe und Erholung. Ein separates Grillhaus, ein Doppelcarport sowie ein historischer Luftschutzbunker unterstreichen die Individualität dieses Anwesens.

Dieses außergewöhnliche Ensemble aus Wohnhaus, Ferienhaus, weitläufigem Grundstück und direktem Zugang zur Havel bietet eine seltene Gelegenheit. Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, idyllisches Wochenenddomizil oder generationsübergreifendes Familienanwesen – hier verbinden sich Natur, Komfort und Wasserlage zu einem unvergleichlichen Gesamtbild. Gleichzeitig eröffnet das Ferienhaus die Option, zusätzliche Einnahmen durch Ferienvermietung zu generieren und das Anwesen auch wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

Angebotsverfahren: Die Vermarktung dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines Angebotsverfahrens. Weitere Informationen zum Ablauf sowie den Modalitäten erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee

## Dettagli dei servizi

### Wohnhaus:

- Baujahr ca. 1988
- 4 Zimmer
- ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 8 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- viele Fenster
- helle Räume
- großer Wohn- und Essbereich mit Raumteiler
- moderne Einbauküche
- Badzimmer mit Badewanne
- zweites Badezimmer mit Dusche
- großes Schlafzimmer
- Windfang mit angrenzenden Abstellraum
- kombinierte Holz- und Gasheizung

### Ferienhaus:

- Baujahr ca. 1959 (Holz)
- Anbau ca. 1972 (massiv)
- ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 14 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2 Zimmer
- ausgebautes Dachgeschoss
- zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- überdachte Terrasse mit Wasserblick
- Markise
- Gas- Zentralheizung

### Grundstück & Sonstiges:

- ca. 5.658 m<sup>2</sup> Grundstück
- direktes Wassergrundstück
- ca. 25 m Ufer
- eigene Steganlage
- privater Strand
- stabiles Bootshaus (1988)
- parkähnlicher Garten
- traumhafte Rasenfläche

- stilvolle Bepflanzung
- separates Grillhaus (1972)
- Luftschutzbunker
- Doppelcarport

**Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee**

## 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 sehr 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. 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

**Codice oggetto: 25165052 - 14798 Havelsee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 182.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25165052 - 14798 Havelsee

## Partner di contatto

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

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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