

Werder - Werder (Havel)

## Piccola palazzina residenziale e commerciale ristrutturata con negozio al piano terra e appartamento al primo e secondo piano

*Codice oggetto: 24310013*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 229 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

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

**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 24310013               |
| Superficie netta    | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 1                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1886                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 635.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2004                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 280 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>19.10.2034</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>156.80 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1994</b>                                |

**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La proprietà



Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## La proprietà



Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)

## La proprietà



**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Una prima impressione

Qui viene presentata una proprietà insolita. Uno sguardo più attento rivela due edifici distinti. A) L'edificio residenziale e commerciale già modernizzato: il piano terra ospita un'unità commerciale con un negozio di bevande che offre principalmente vini e birre regionali, oltre ad altri prodotti locali. Al piano superiore si trova un appartamento su due piani di circa 130 metri quadrati, con due bagni, una cucina attrezzata di alta qualità, un soggiorno, una camera da letto e tre stanze aggiuntive. La disposizione delle stanze sui piani consente la possibilità di creare due appartamenti separati. Una ristrutturazione completa dell'edificio e di tutti i suoi locali è stata effettuata nel 2004. Questo edificio comprende anche una parte del seminterrato dove si trovano l'impianto di riscaldamento a gas e altri allacciamenti. B) Ex macelleria: il secondo edificio è un'ex macelleria, anch'essa su due piani. Sono già state apportate alcune modifiche, rendendo possibile l'utilizzo del piano terra per scopi commerciali e del piano superiore per scopi residenziali. Questo edificio offre circa 200 metri quadrati di spazio aggiuntivo. Attualmente, il piano terra è adibito a magazzino e il piano superiore è libero. È stata creata una piccola terrazza, ideale per rilassarsi e godersi la vista sui tetti di Werder. Entrambi gli edifici condividono un unico ingresso, ma possono anche essere gestiti in modo indipendente. L'immobile si trova in una consolidata zona residenziale che offre un'attraente combinazione di fascino storico e infrastrutture moderne. Negozi, scuole e trasporti pubblici sono nelle vicinanze e facilmente accessibili, il che valorizza ulteriormente la posizione dell'immobile. Nel complesso, questo edificio a uso misto offre un'interessante combinazione di tradizione e standard abitativi moderni. I lavori di ristrutturazione e ammodernamento eseguiti hanno preservato il fascino della struttura storica, garantendo al contempo il comfort abitativo contemporaneo. Se siete interessati a questa proprietà unica, saremo lieti di organizzare una visita. Non vediamo l'ora di condividere con voi tutti i dettagli e le possibilità di questo immobile.

**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Tutto sulla posizione

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 Baublütenfest 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.

**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

**Codice oggetto: 24310013 - 14542 Werder - Werder (Havel)**

## Partner di contatto

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

**Andreas Güthling**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam**

**Tel.: +49 331 - 88 71 811 0**

**E-Mail: potsdam@von-poll.com**

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

---

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