

Wenzlow

Großer Vierseithof mit Aus- und Umbaupotenzial

CODICE OGGETTO: 23165047

RESERVIERT

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.320 m²

CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

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

CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23165047	Prezzo d'acquisto	180.000 EUR
Superficie netta	ca. 212 m²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualificazione	1990
Vani	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 639 m²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1900		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	408.10 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.08.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

Una prima impressione

Dieses Angebot umfasst einen kompletten Vierseithof mit viel Aus- und Umbaupotenzial. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 212 m² verteilt auf zwei Etagen und 8 Zimmern. Das Erdgeschoss im Wohnhaus ist aufgeteilt in einen Windfang mit angrenzendem Flur, ein Durchgangszimmer, ein helles Gästezimmer, ein großzügiges Arbeitszimmer, ein großes Wohnzimmer mit offenem Essbereich sowie einer Einbauküche mit hofseitigem Eingang. Ein weiteres Esszimmer sowie einen Flur zum angrenzendem Badezimmer samt Badewanne und Dusche findet man im nachträglichen Anbau. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und aufgeteilt in einen Flur mit Zugang zur Dachterrasse, zwei Schlafzimmer und ein kleines Zimmer. Die Dachterrasse bietet reichlich Platz und eignet sich dank West-Ausrichtung für entspannte Abendstunden. Das Dachgeschoss kann auf einer Fläche von ca. 76,5 m² nachträglich ausgebaut werden. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mithilfe von Durchlauferhitzern. Das Grundstück ist bis auf eine zentrale Abwasserleitung vollständig erschlossen. Im rechten Seitengebäude, welches direkt an das Wohnhaus angrenzt, befindet sich eine zweite Einbauküche mit angrenzender Speisekammer, ein kleiner Flur mit separatem Eingang und ein modernes Badezimmer mit Dusche. Darüber hinaus bietet das Seitengebäude Platz für einen Abstellraum, eine Sauna, eine Garage und eine Werkstatt. Das gegenüberliegende Seitengebäude ist aufgeteilt in eine Garage, verschiedene Lagerräume und einen Hühnerstall. Zwischen den Seitengebäuden befindet sich eine große Scheune mit ca. 190 m² Nutzfläche. Dahinter überzeugt der ca. 1.300 m² große Garten mit einer ausgewogenen Pflanzenwelt. Der Innenhof verbindet alle Gebäude miteinander und bildet den Mittelpunkt des Grundstücks. Die Gebäude sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Zuge der Sanierungsarbeiten lässt sich die Immobilie individuell anpassen und bietet ein großes Um- und Ausbaupotenzial sowohl im Wohnhaus als auch in den Seitengebäuden und der Scheune. Ein Teil des Wohnhauses steht auf dem Grundstück der Gemeinde. Diese hat die Überbauung gemäß § 912 BGB zu dulden. HINWEIS: Die Immobilie wird in einem Bieterverfahren verkauft. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen zum Bieterverfahren und der immobilie.

CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

Dettagli dei servizi

- Vierseithof
- Baujahr ca. 1900
- ca. 2.320 m² Grundstück
- ca. 212 m² Wohnfläche
- ca. 639 m² Nutzfläche
- 8 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Sauna
- Aus- und Umbaupotential
- Öl-Zentralheizung
- Durchlauferhitzer
- Haupthaus voll unterkellert
- große Scheune
- Seitengebäude
- geschlossener Innenhof
- gepflasterte Auffahrt
- befestigte Wege
- Garten hinter der Scheune
- überdachte Einfahrt mit großem Tor
- diverse Stallungen für Hühner und Kleintiere
- Brunnen
- Grube
- sanierungsbedürftiger Zustand
- weitläufige Freifläche hinter der Grundstücksgrenze
- Bieterverfahren

CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

Tutto sulla posizione

Mittig zwischen Brandenburg an der Havel und Ziesar befindet sich die Gemeinde Wenzlow. Die Gemeinde umfasst den Kernort Wenzlow, den Ortsteil Boecke und den Gemeindeteil Grüningen. Urkundlich erwähnt wurde die Gemeinde erstmalig 1152 und hat eine sehr bewegte Geschichte. In Wenzlow und Grüningen sind in jüngster Zeit zahlreiche gemeindliche Projekte realisiert worden. Dazu gehören der Bau von Gehwegen, einer zentralen Wasserleitung, der Bau eines neuen Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Wenzlow sowie der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses. Die Straßenbeleuchtung wurde erneuert und eine Platz- und Straßengestaltung ist erfolgt. Sowohl die Freiwillige Feuerwehr als auch der Heimatverein bieten verschiedene Aktivitäten. Durch die Gemeinde fließen das "Verlorenwasser" und die "Holzbuckau". Beides sind Nebenflüsse der Buckau, die zur Havel entwässert. Die Gemeinde ist umgeben von einer traumhaften Tier- und Pflanzenwelt. Zahlreiche Wanderwege entlang von Feldern, Wäldern und Wiesen ermöglichen eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Die Landstraße L93 verbindet Wenzlow mit Brandenburg an der Havel und Ziesar. Die Autobahn A2 verläuft entlang der Gemeinde. Die nächsten Autobahnauffahrt befindet sich im Ortsteil Grüningen wenige hundert Meter von Wenzlow entfernt. Die Nähe zur Autobahn sowie die Infrastruktur im benachbarten Brandenburg an der Havel machen den Ort vor allem für Pendler attraktiv. Die nächsten Kitas und Grundschulen befindet sich in Wollin und Brandenburg an der Havel. Die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel bietet eine Vielzahl an weiterführenden Schulen, Gymnasien, Einkaufsmöglichkeiten, uvm. PKW: ca. 10 Min bis Brandenburg an der Havel ca. 10 Min bis Ziesar ca. 35 Min bis Potsdam ca. 40 Min bis Berlin öffentliche Verkehrsmittel: ca. 20 Min bis Brandenburg an der Havel Hbf. ca. 20 Min bis Ziesar ca. 60 Min bis Potsdam Hbf. ca. 1h 20 Min bis Berlin Hbf.

CODICE OGGETTO: 23165047 - 14778 Wenzlow

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 408.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 23165047 - 14778 Wenzlow

Partner di contatto

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

Cornelia Roloff

Steinstraße 47 Brandeburgo sulla Havel
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com