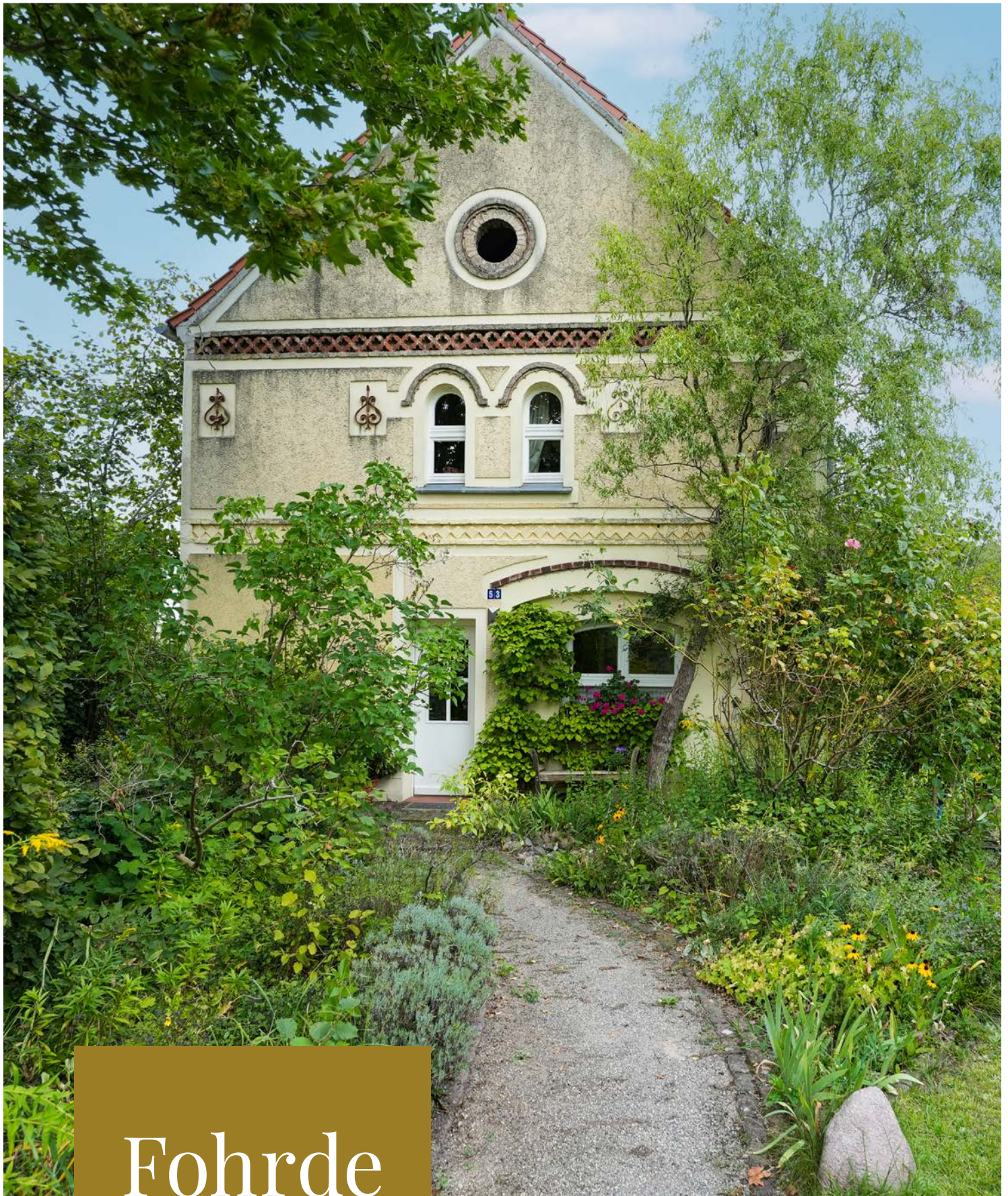




Fohrde Oase im Grünen



August-Bebel-Str. 53, 14798 Havelsee, Ortsteil Fohrde

Charmantes Landhaus in idyllischer
Umgebung und Havelnähe



Wohnfläche gesamt ca. 207 m²

Grundstück: ca. 1.567 m²

2 Wohnungen: ca. 130 m² u. 78 m²

Baujahr 1900, kernsaniert 1998

Verkaufspreis: 479.000 Euro*



*Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,38 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Details

4

Das um 1900 erbaute und bis 1998 kernsanierte Haus besticht mit seiner einzigartigen Architektur im Landhausstil. Es unterteilt sich in zwei nebeneinanderliegende Wohneinheiten, welche sich jeweils über zwei Etagen erstrecken.

Die größere Wohnung besteht im Erdgeschoss aus einem offenen großen Wohn- und Küchenbereich mit großen individuell gefertigten Kaminofen und Ausgang zur Terrasse, einem Hauswirtschaftsraum und einem kleinen Gäste WC. Über die alte erhaltene und restaurierte Treppe gelangt man ins Obergeschoss mit drei Zimmern und einem Bad mit Dusche.

Die im Flur verbaute Bodeneinschubtreppe ist der Zugang zum geräumigen Dachboden mit sehr viel Abstellmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über ca. 130m³ Wohnfläche.

Die zweite Wohnung gliedert sich im Erdgeschoss in einen ca. 29m² großen Wohn- und Küchenbereich mit Kaminofen und direktem Ausgang zur Terrasse und einem kleinen Gäste WC. Unter der Holztreppe wurde ein kleiner Abstellraum installiert. Im Obergeschoss befinden sich das Bad mit Wanne und ein großes Zimmer. Die Gesamtwohnfläche beträgt bei dieser Wohnung beträgt ca. 78m²

SANIERUNG

Im Zuge der Kernsanierung wurde die Fassade aufwendig restauriert und liebevoll individuelle Details herausgearbeitet. Es wurde versucht originale Materialien wiederzuverwenden. Insbesondere die originale Holzdielung ist in vielen Bereichen aufgearbeitet worden. Die Kernsanierung war vollumfänglich. Leitungssysteme und Elektrik wurden dabei ebenfalls erneuert.

Es wurde das Heizungssystem mit einer Gasbrennwerttherme von Buderus inklusive einer thermischen Solaranlage mit Pufferspeicher installiert. Die Fenster wurden durch neue Holzisoliertglasfenster ersetzt und das Dach mit einem Tonziegel neu eingedeckt. Zusätzlich erfolgte die Dämmung der Nordseite des Gebäudes. Alle Arbeiten wurden durch ansässige und renommierte Handwerksbetriebe ausgeführt. Insgesamt handelt es sich um ein

liebevoll hergerichtetes Gebäude innerhalb einer naturbelassenen Umgebung mit einer sehr guten Substanz. Ggf. könnte das Haus auch zu einem Einfamilienhaus umgebaut werden. Erschlossen ist das Objekt mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Internet. Aus dem Grundstück befindet sich ein Gewächshaus, in dem der hinter Teil mit Sauna und Ruheraum ausgestattet ist.

5

FLURKARTE



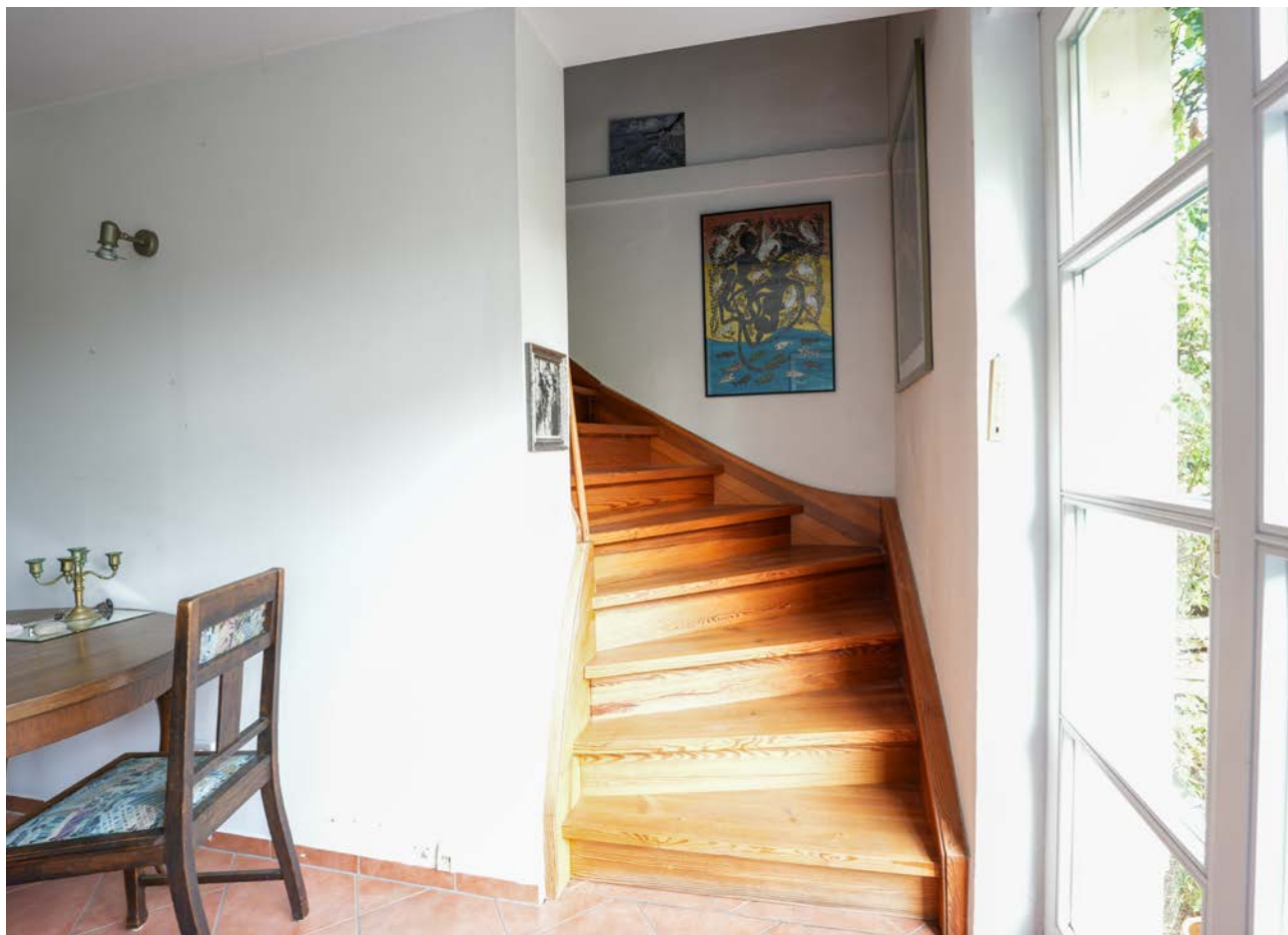




8



9



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 13.09.2034 Registriernummer: BB-2024-005317988 1

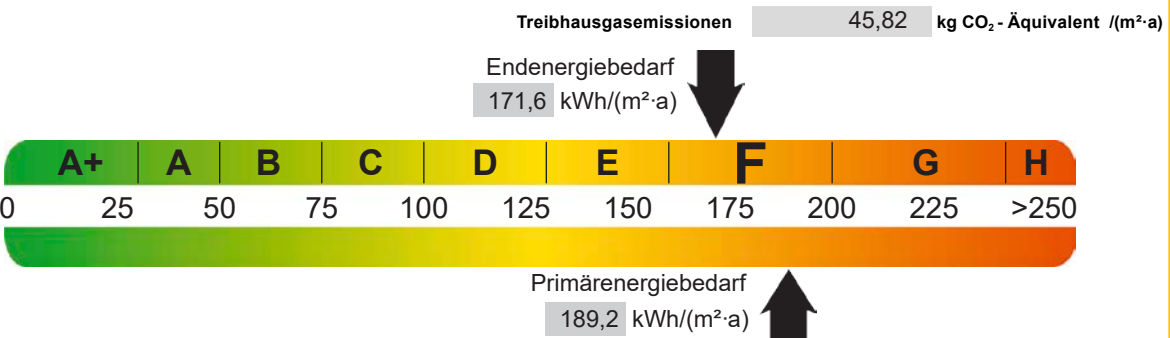
Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	August-Bebel-Str. 53 14798 Fohrde	
Gebäudeteil 2	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude 3	1900	
Baujahr Wärmeerzeuger 3, 4	1998	
Anzahl der Wohnung	2 (Wohnfläche: 207,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A _W)	247,7 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung 3	Gas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser 3	Gas	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung 3	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung 3	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen 5	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf	



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BB-2024-005317988 2

Energiebedarf



Anforderung gemäß GEG 2		Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
<u>Primärenergiebedarf</u>		☒ Verfahren nach DIN V 18599	
Ist-Wert	189,23 kWh/(m²·a)	Anforderungswert	104,32 kWh/(m²·a)
<u>Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T</u>		☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)	
Ist-Wert	0,80 W/(m²·K)	Anforderungswert	0,40 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten			

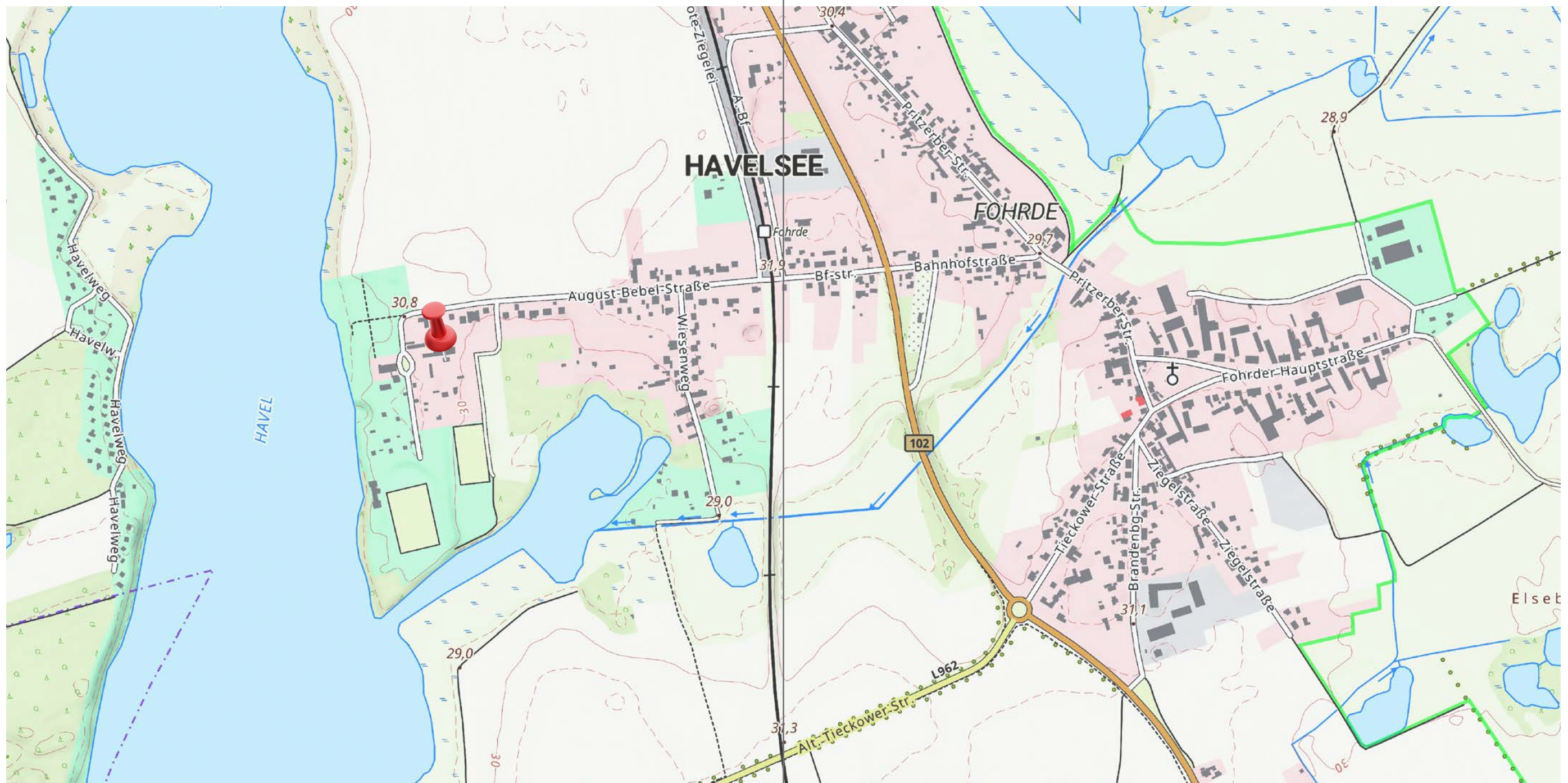
Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 171,59 kWh/(m²·a)



Zur Lage

➤ Das Objekt liegt in der Gemeinde Havelsee OT Fohrde nur wenig Meter von der Havel entfernt in idyllischer und wasserreicher Umgebung. Der Ort Fohrde befindet sich ca. 7km nördlich von Brandenburg an der Havel und ist sehr gut angebunden per Bahn, Bus und über eine sehr gut ausgebaute Landstraße. Über die vorhandenen Fahrradwege ist Brandenburg ebenfalls gut erreichbar. Im Ort bzw. direkten Nachbarort Pritzerbe sind 2 Allgemeinärzte und ein Zahnarzt ansässig. In jedem Ort gibt es eine Kita und in Pritzerbe befindet sich die Grundschule.

Beide Orte verfügen über eine sehr aktive Freiwillige Feuerwehr. Fohrde bietet für Fußballinteressierte mit dem Verein „Alemania“ einen hervorragenden Anlaufpunkt. Brandenburg/Havel verfügt weitergehend über eine hervorragende Infrastruktur mit einem Universitätsklinikum, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Gymnasien etc. Die Anbindung hier per Bahn und Autobahn A2 in Richtung Berlin/Potsdam als auch in Richtung Magdeburg sind ebenfalls sehr gut.





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

