

Havelaue

## Ein Ort der Ruhe - Liebevoll gestalteter Vierseithof an der Havel - Vielseitig nutzbar!

Número da propriedade: 25368010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • ÁREA: ca. 255 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.810 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25368010    |
| Área                   | ca. 255 m²  |
| Quartos                | 9           |
| Quartos                | 6           |
| Casas de banho         | 6           |
| Ano de construção      | 1880        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 680.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2010                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 717 m²                                                                |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

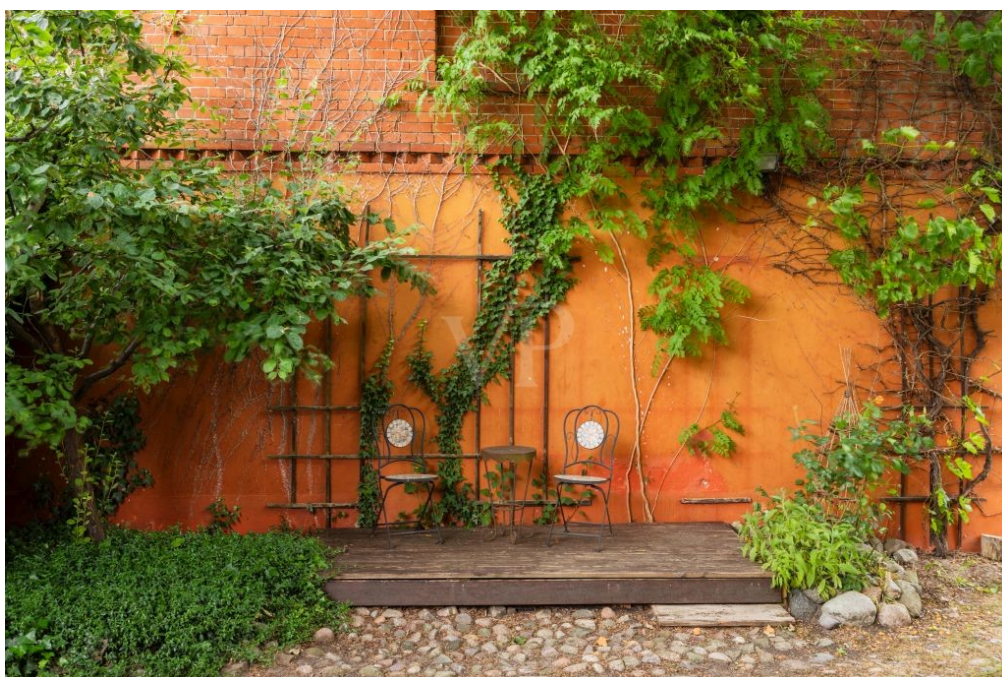
## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve              | Procura final de energia                                 | 169.50 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 09.02.2033                    | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1880                     |



Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

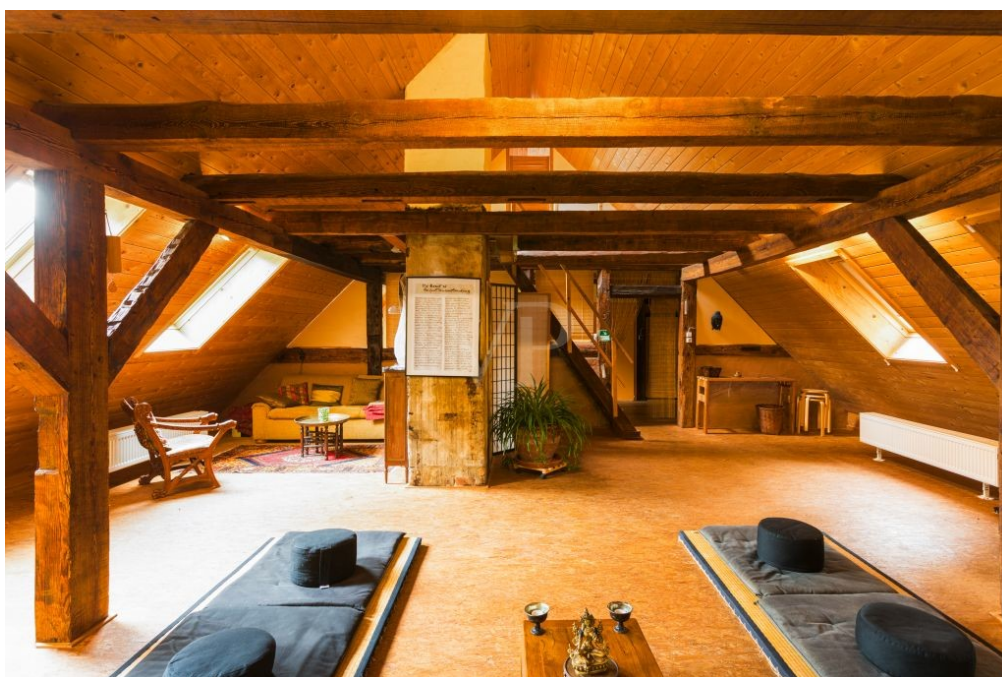
## O imóvel





Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## O imóvel



Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## O imóvel





Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## O imóvel





Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## Uma primeira impressão

Ein Ort der Stille und der Ruhe - fernab von Großstadtlärm und Hektik finden Sie hier die Oase nach der so viele Menschen suchen. Durchatmen und ankommen, das Leben in seiner puren Form genießen und aus der Kraft der Natur schöpfen - hier können Sie einen neuen Lebensabschnitt beginnen. Der Hof wurde bisher als kleines Seminarhaus genutzt, bietet aber viel Raum für andere, kreative Nutzungskonzepte.

Liebevoll und mit Respekt vor dem alten Gemäuer wurde dieser Hof sorgfältig und mit Liebe zum Detail modernisiert. Die typische Aufteilung des Vierseithofes wurde erhalten, so stehen vier Gebäude rund um einen gärtnerisch gestalteten Hof. Das ursprüngliche Bauernhaus wurde als Wohnhaus erhalten: Zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und eine Küche verteilen sich im Erdgeschoss und bieten den gemütlichen Rückzugsort für die Bewohner. Das Obergeschoss ist zu einem großen Meditationsraum mit dachhohen Decken ausgebaut - hier kann man nach seinen Bedürfnissen eine ganz neue Raumaufteilung planen. Ein kleines Gäste WC mit Dusche (für kleinere Menschen perfekt ...) und ein Gästezimmer sind bereits vorhanden.

Das ursprüngliche Stallgebäude ist zu einem geschmackvollen Gästehaus ausgebaut worden: Drei schön gestaltete Zimmer mit Bädern en Suite und Fußbodenheizung - hier schlafen Ihre Gäste wie auf Wolken.

Die Scheune an der Stirnseite bietet mit ihren gekalkten Wände und den hohen Decken eine wunderbare Kulisse für Hoffeste, Hochzeiten oder als Spielplatz für die Kinder. Das große Tor öffnet sich zu einer idyllischen Terrasse mit Blick auf die Havel und die Havelauen. Hier sind Sie ganz nah an dem ersten Sternepark Deutschlands - die Sterne und Milchstraßen scheinen hier heller als irgendwo anders.

Der daneben liegende Stall wurde in den letzten Jahren als Ausstellungsort genutzt - auch hier bieten die hohen Decken, die gekalkten Wände und die Stahlträger eine ganz besondere Atmosphäre - der rustikale Charme des Landlebens steckt hier in jeder Ecke!

Der Hof bietet: Eine Sauna, eine große überdachte Terrasse, den Innenhof mit Kräutern, Gräsern und Rosen in allen Schattierungen. Die vielen kleine Orte der Begegnung und der Einkehr scheinen der beste Ort zu sein, um das Leben wirklich zu atmen, zu fühlen und zu leben. Ein weiteres Highlight: Eine Naturbadestelle unmittelbar hinter dem Hof lädt an heißen Sommertagen zur Erfrischung ein.



Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## Detalhes do equipamento

- Bauernhaus aus dem Jahre 1880
- Umfangreiche Modernisierungen in den letzten 25 Jahren
- Ausgebautes Dachgeschoss mit großem Seminarraum
- Große Scheune
- Großer Stall (Atelier)
- Gästehaus mit drei separaten Gästeappartements
- Große überdachte Terrasse
- Sauna
- Idyllische Frühstücksecke mit Blick auf die Havelauen
- Innenhof mit Bauerngarten

Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## Tudo sobre a localização

Ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Havelaue - und wie der Name schon sagt befinden wir uns hier umgeben von den Auen der Gülper Havel. Endlose Weiten mit saftigem Grün, malerische Ufer und Wiesen und unendlicher Stille liegen vor uns. Einzigartig, am Wasser, am Rand eines bedeutenden Naturschutzgebietes und Sterneparks.

Die Zeugen der Geschichte dem slawischen Burgwall und dem Pilatsch führen bis ins die alten Zeiten der Slawen. Später war der Ort im Besitz der Familie von der Hagen. und wurde dann über die Jahrhunderte zu einem Dorf mit Hofstellen, einer alten Backsteinkirche und Fischereien.

Heute gehört der Ort zu den Stellen mit der geringsten nächtlichen Luftverschmutzung - hier ist es richtig dunkel in der Nacht. Im Jahr 2014 wurde der Naturpark Westhavelland zum ersten Sternepark Deutschlands gekürt. Das Naturschutzgebiet Gülper See gehört zu den ältesten Naturschutzgebieten Deutschlands und bietet Schutz und Heimat für viele Vogelarten. Europaweit ist dieses Gebiet für seine Bedeutung als Rast-, Nahrungs- und Brutgebiet insbesondere für Wasser- und Wattvögel bekannt. Sie werden hier ganz besondere Vogelgesänge hören können!

Mit dem Auto sind Sie in ca. 1,5 Stunden in Berlin mit Bahn und Bus in knapp 2 Stunden . In der Umgebung können Sie herrliche Fahrradtouren machen - mit einem Bötchen die Havel entlang paddeln und einfach endlos Spaziergehen.

Kindergärten und Schulen finden Sie in den umliegenden Orten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten gibt es in zum Beispiel in Rhinow.

Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 169.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

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 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.



Número da propriedade: 25368010 - 14715 Havelaue

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

E-Mail: [nauen@von-poll.com](mailto:nauen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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