

Werder (Havel)

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon und Garage in kernsanierter Wohnanlage

Objektnummer: 26310007



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Auf einen Blick

Objektnummer	26310007
Wohnfläche	ca. 84 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	55.71 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.07.2034	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie



Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie



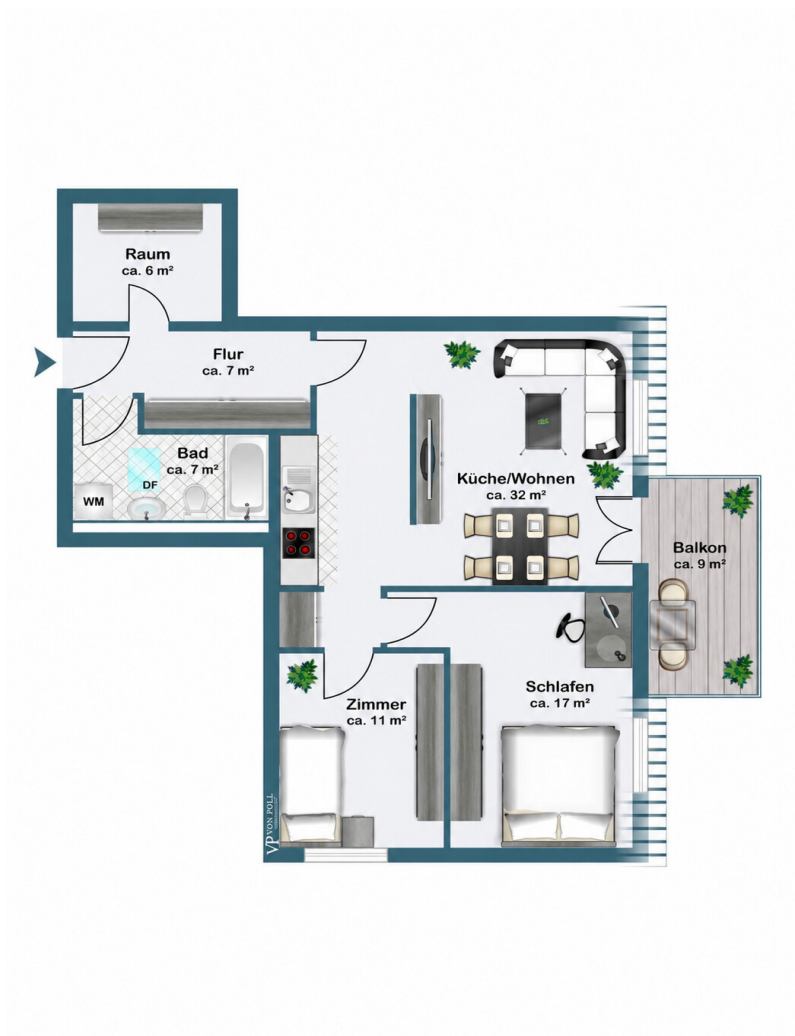
Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Die Immobilie



Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Ein erster Eindruck

In unmittelbarer Nähe zur Havel befindet sich diese 3-Zimmer-Wohnung im 2.OG einer gepflegten Wohnanlage, die in den Jahren 2014 bis 2016 kernsaniert wurde.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84 m² und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Die offene Gestaltung des Wohn- und Küchenbereiches schafft ein ideales Ambiente für ein geselliges Zusammenleben. Ein besonderes Highlight stellt der geräumigen Balkon mit einer Fläche von ca. 8,6 m² in Südwest-Ausrichtung dar, welcher einen freien Blick ins Umfeld und zahlreiche Sonnenstunden bis in den Abend ermöglicht.

Das modernisierte Badezimmer sorgt mit einer Badewanne inkl. Duschabtrennung, einem Handtuchheizkörper sowie einen Lüftungsschacht mit Tageslicht für einen hohen Wohnkomfort und entspannte Momente im Alltag. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und stellen einen optimalen Rückzugsort dar. Alle 3 Zimmer sind mit einem Laminatboden ausgestattet, welcher zum ansprechenden Gesamtbild der Wohnung beiträgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen geräumigen Abstellraum mit knapp 6 m², der praktischen Stauraum für den täglichen Bedarf ermöglicht.

Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz überzeugt die Wohnanlage mit einer effizienten Wärmeversorgung, die sich auch in der Energieeffizienzklasse B gemäß Energieausweis widerspiegelt. In allen Wohnräume ist eine Fußbodenheizung verlegt, welche sich für jeden Raum separat regulieren lässt und somit eine bedarfsgerechte und angenehme Wärmeverteilung gewährleistet.

Neben dem Abstellraum in der Wohnung stehen ein privates Kellerabteil mit Stromanschluss sowie gemeinschaftlich genutzte Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung.

Im Zuge der Kernsanierung der Wohnanlage wurde ein moderner Garagenkomplex errichtet. Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die Garage verfügt über einen Stromanschluss und lässt sich bequem per Funkfernbedienung öffnen. Damit wird eine ganzjährig komfortable Parkmöglichkeit für ein PKW sowie zusätzlicher Stauraum geschaffen.

Die Wohnung ist seit dem 01.04.2020 vermietet. Die monatliche Gesamtmiete in Höhe von 1.068,00 € setzt sich aus der Grundmiete für die Wohnung in Höhe von 798,00 €, der Grundmiete für die Garage in Höhe von 60,00 € sowie der Vorauszahlung für die Betriebs-

und Heizkosten in Höhe von 210,00 € zusammen.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 358,94 €, wovon 92,41 € nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt monatlich 43,65 €.

Aus Rücksichtnahme auf die Mieter werden keine Innenaufnahmen von der Wohnung im Exposé veröffentlicht.

Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Ausstattung und Details

- großzügiger Balkon in Südwest-Ausrichtung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschabtrennung, Handtuchheizkörper und Lüftungsschacht
- Einzelgarage für PKW direkt in der Wohnanlage
- privates Kellerabteil
- Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder

Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Alles zum Standort

Die Ortsbezeichnung Werder bedeutet "vom Wasser umflossenes Land", was auf die besondere Lage zwischen der Havel und zahlreichen Seen zurückzuführen ist. Diese naturnahe Wasserlandschaft prägt den hohen Freizeit- und Erholungswert von Werder. Auch die angebotene Wohnung profitiert von dieser Lage: Die Havel ist weniger als 200 Meter entfernt und lädt zu Spaziergängen, Wassersport oder entspannten Stunden in der Natur ein.

Obst- und Weinbau, die vielen Gewässer und die sehr reizvolle und abwechslungsreiche Umgebung machen die Stadt sowohl zu einem beliebten Wohnort als auch zu einem touristischen Anziehungspunkt. Als staatlich anerkannter Erholungsort zählt Werder (Havel) mit seinen umliegenden Ortsteilen inzwischen ca. 27.000 Einwohner.

Neben der Natur überzeugt Werder (Havel) auch durch seine gewachsene Infrastruktur, bestehend aus einer Vielzahl von Einzelhändlern, größeren Einkaufszentren, den wichtigsten ärztlichen Facheinrichtungen sowie Kindertagesstätten, Schulen und Gymnasien. In fußläufiger Umgebung der angebotenen Wohnung finden Sie u.a. Supermärkte, einen Drogeriemarkt, weitere Läden für den täglichen Bedarf sowie die Marina Havelauen mit einer ansprechend angelegten Promenade und der Havel-Therme. Ergänzt wird die überzeugende Infrastruktur durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten auf dem Wasser oder an Land sowie die vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés.

Abgerundet wird die hohe Lebensqualität von Werder (Havel) durch die ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Werder (Havel) ist weniger als einen Kilometer von der Wohnung entfernt. Dieser verfügt über einen Regionalbahnanschluss mit dem in ca. 10 Minuten Potsdam und in ca. 30 Minuten das Berliner Stadtzentrum erreicht werden kann. Darüber hinaus stehen verschiedene Busverbindungen nach Potsdam und in das Umland zur Verfügung. In wenigen Fahrminuten erreicht man mit dem Auto auch die nächste Autobahnanschlussstelle zum Berliner Ring (A10), wodurch eine gute überregionale Anbindung sichergestellt werden kann.

Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Sonstige Angaben

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, ...) vorliegen.

Objektnummer: 26310007 - 14542 Werder (Havel)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com