

Werder (Havel)

# Wohnen umgeben von Wasser: Modernisiertes Apartment auf der Insel Werder

Objektnummer: 26310003



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

**KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26310003 - 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: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26310003	Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnfläche	ca. 46,2 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2016
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1850	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	112.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.03.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1850

Objektnummer: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26310003 - 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: 26310003 - 14542 Werder (Havel)**

## Ein erster Eindruck

Inmitten der historischen Altstadt und nur wenige Schritte von der Havel entfernt, bietet diese Wohnung eine seltene Gelegenheit, Eigentum auf der beliebten Insel Werder zu erwerben. Das 2-Zimmer-Apartment befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1850, welches ursprünglich als Saftfabrik errichtet wurde. Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung wurde der historische Charakter des Gebäudes liebevoll mit einem modernen Wohnkomfort vereint.

Das Apartment verfügt über eine Wohnfläche von 46,2 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2016 vollständig modernisiert. Der stilvolle Parkettboden und eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgen für einen erheblichen Wohnkomfort. Durch die hohen Decken und bodentiefen Fenster wird eine helle und großzügige Atmosphäre geschaffen. Auch das Wannenbad hat reichlich Tageslicht und lädt mit seiner modernen Ausstattung zum Entspannen ein. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchenzeile eignet sich ideal für geselliges Zusammensein oder entspannte Abende. In dem Gebäude ist ein Aufzug vorhanden, wodurch ein komfortabler Zugang zur Wohnung gewährleistet wird.

Die auf den Bildern dargestellte Möblierung inklusive der Küchenzeile ist im Kaufpreis inbegriffen und eignet sich optimal für Vermietungszwecke oder für eine Selbstnutzung ohne jeglichen Einrichtungsaufwand.

Die Wohnung ist aktuell gewerblich an einen Betreiber zur Ferienvermietung vermietet. Nach Auskunft des Eigentümers hat der Betreiber signalisiert, dass der bestehende Mietvertrag bei Wunsch eines Käufers kurzfristig aufgehoben werden kann. Die monatliche Gesamtmiete in Höhe von 801,50 € setzt sich aus einer Grundmiete (577,50 €) sowie Vorauszahlungen für Betriebskosten (102,00 €) und Heizkosten (122,00 €) zusammen.

Das Hausgeld beträgt monatlich 281,00 €, wovon 67,11 € nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Zuzüglich ist eine monatliche Instandhaltungsrücklage in Höhe von 27,55 € zu zahlen.

Für das Objekt liegt eine Bescheinigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zur Anwendung des § 7i EStG vor. Die konkreten steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und verbleibenden Abschreibungszeiträume müssen vom Erwerber mit einem Steuerberater geklärt werden.

Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder zur Verwirklichung eigener Wohnvorstellungen - diese Wohnung eröffnet vielseitige Perspektiven in gefragter Insellage.

**Objektnummer: 26310003 - 14542 Werder (Havel)**

## **Ausstattung und Details**

- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Wannenbad mit Tageslicht
- Einbauküche und weitere Möblierung inklusive
- hohe Decken
- bodentiefe Fenster
- Aufzug
- Denkmalschutzgebäude

**Objektnummer: 26310003 - 14542 Werder (Havel)**

## **Alles zum Standort**

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, welches auch durch sein sonnenreiches 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 Baumblütenfest 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, den wichtigsten ärztlichen Facheinrichtungen sowie zahlreichen Restaurants und Cafés infrastrukturell gut aufgestellt. Neben Schulen und Gymnasien bietet die Stadt viele Freizeitmöglichkeiten für unterschiedlichste Interessen.

Werder (Havel) verfügt über einen Regionalbahnanschluss. Die Landeshauptstadt Potsdam erreicht man in ca. 10 Minuten und den Bahnhof Berlin-Zoologischer Garten in ca. 30 Minuten. In wenigen Fahrminuten erreicht man mit dem Auto die nächste Autobahnanschlussstelle zum Berliner Ring (A10).

**Objektnummer: 26310003 - 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: 26310003 - 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](mailto:potsdam@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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