

Werder (Havel)

Wohnen umgeben von Wasser: Modernisiertes Apartment auf der Insel Werder

Property ID: 26310003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 46,2 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

At a glance

Property ID	26310003	Purchase Price	210.000 EUR
Living Space	ca. 46,2 m ²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2016
Bedrooms	1	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1850	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	112.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.03.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1850

Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

The property



Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

The property



Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

The property



Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

The property



Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Details of amenities

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

Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

All about the location

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).

Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Other information

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.

Property ID: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com