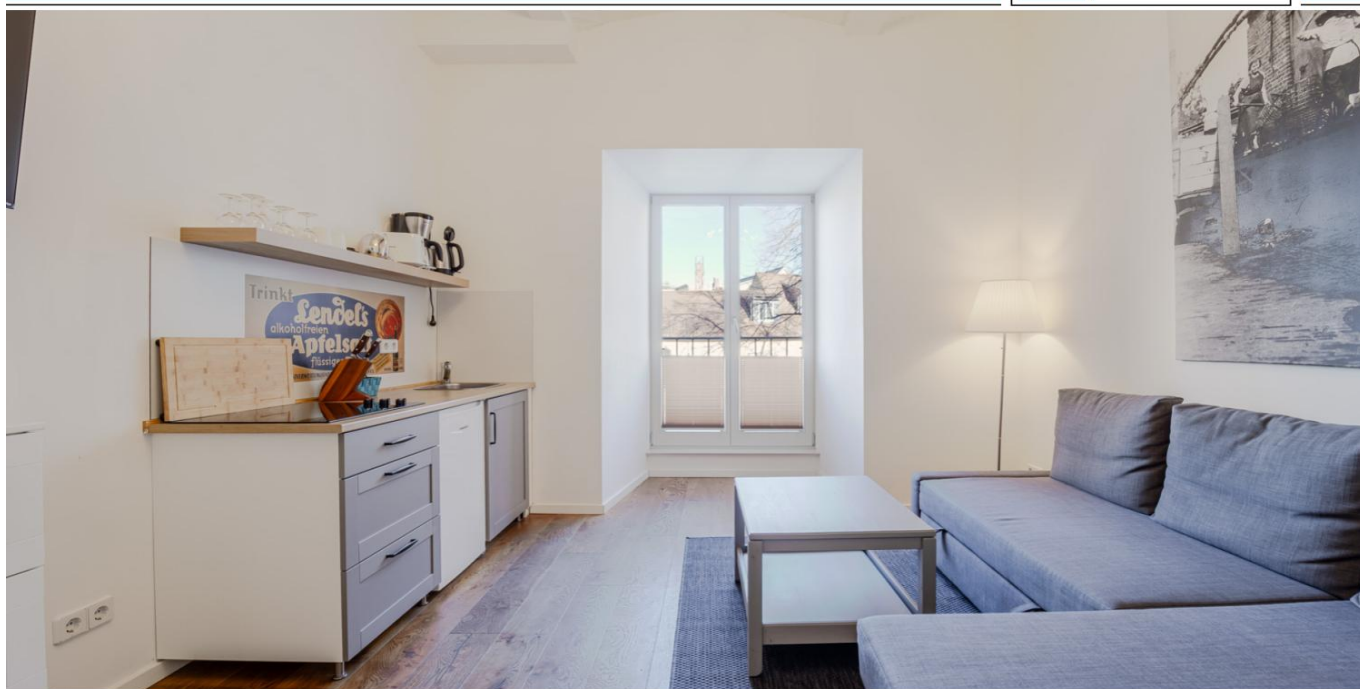


Werder (Havel)

Wohnen umgeben von Wasser: Modernisiertes Apartment auf der Insel Werder

Número de propiedad: 26310003



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 210.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 46,2 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

De un vistazo

Número de propiedad	26310003	Precio de compra	210.000 EUR
Superficie habitable	ca. 46,2 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2016
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1850	Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	112.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	05.03.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1850

Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

La propiedad



Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

La propiedad



Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

La propiedad



Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

La propiedad



Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Todo sobre la ubicación

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).

Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26310003 - 14542 Werder (Havel)

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com