

Werder (Havel)

# Familienfreundliche 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 25310013



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 107,99 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ???????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

?? ??? ??????

|                     |                           |             |                       |
|---------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25310013                  | ???? ?????? | 395.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 107,99 m <sup>2</sup> | ??????????? | ??????????            |
| ???????             | 3                         | ??????????? | Käuferprovision       |
| ?????????           | 4                         |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????         | 3                         |             | MwSt.) des            |
| ???????????         |                           |             | beurkundeten          |
| ???????????         | 2                         |             | Kaufpreises           |
| ???? ????????????   | 1997                      | ???????     | WC ????????????,      |
| ?????? ???????????? | 1 x ????????              |             | ?????????????????     |
|                     | ???????????               |             | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

????????????? ???????????

|                                                    |                                   |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ??????????             | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????                             | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 38.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.06.2028                        | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                     | A             |
| ????? ???????????                                  | ???????? ???????<br>????????????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1997          |

??????? ???????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

?? ???????



???????? ??????????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

?? ?????????





??????? ???????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



??????? ???????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????





??????? ?????????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



???????? ?????????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

?? ????????



??????? ???????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

## ??? ?????? ??????????

Diese gepflegte und bezugsfertige Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer, ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Wohnung befindet sich in einer im Jahr 1997 errichteten Wohnanlage und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine helle, freundliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich. Ergänzt wird dieser durch zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Duschbad. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg auf die Loggia, auf der Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und zugleich einen herrlichen Blick über Werder (Havel) genießen können. Der angrenzende Küchenbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Vom Flur gelangen Sie über die stilvolle Wendeltreppe aus Holz bequem ins Dachgeschoss, wo Sie ein zusätzliches Schlafzimmer, ein Wannenbad und eine praktische Abstellmöglichkeit erwarten.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz für bequemes und sicheres Parken sorgt.

Das Wohngebäude wird durch Fernwärme versorgt. Mit der Energieeffizienzklasse A erfüllt es zeitgemäße und nachhaltige Wohnstandards.

Nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, sondern auch die angelegte Gemeinschaftsanlage, die allen Bewohnern zur Verfügung steht. Hier können Sie in den wärmeren Monaten entspannte Stunden im Grünen verbringen und die Nähe zur Natur genießen.

??????? ???????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

??????????????? ??? ????????

- Maisonettewohnung über zwei Etagen
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Laminatboden
- Einbauküche
- Balkon mit Blick über Werder (Havel)
- Duschbad
- Wannenbad
- Abstellfläche
- zusätzlicher Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Energieeffizienzklasse A



??????? ???????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

??? ??? ??? ??????????

Werder (Havel) vereint Wasser, Natur und Lebensqualität in einzigartiger Weise. Die Stadt mit rund 27.000 Einwohnern bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Schulen, Sport- und Freizeitangebote sowie eine umfassende medizinische Versorgung machen Werder zu einem besonders familienfreundlichen Wohnort.

Direkt vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle. Von hier aus gelangen Sie schnell und unkompliziert in alle Teile von Werder, sei es zum Bahnhof, in die Altstadtinsel, zu Einkaufsmöglichkeiten oder in die Wohngebiete. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung erreichen Sie Berlin mit dem Regionalexpress in nur etwa 30 Minuten, Potsdam in wenigen Minuten und über die nahegelegene A10 das überregionale Straßennetz. In Kombination mit der reizvollen Landschaft, den zahlreichen Gewässern und dem milden Klima gilt Werder als einer der attraktivsten Wohnstandorte im Berliner Umland.

??????? ???????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 38.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ??????????: 25310013 - 14542 Werder (Havel)

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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