

Werder – Werder (Havel)

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in toller Lage

Objektnummer: 24310008



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

MIETPREIS: 1.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24310008
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.08.2024
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Haus	Doppelhaushälfte
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	89.35 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.06.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Die Immobilie



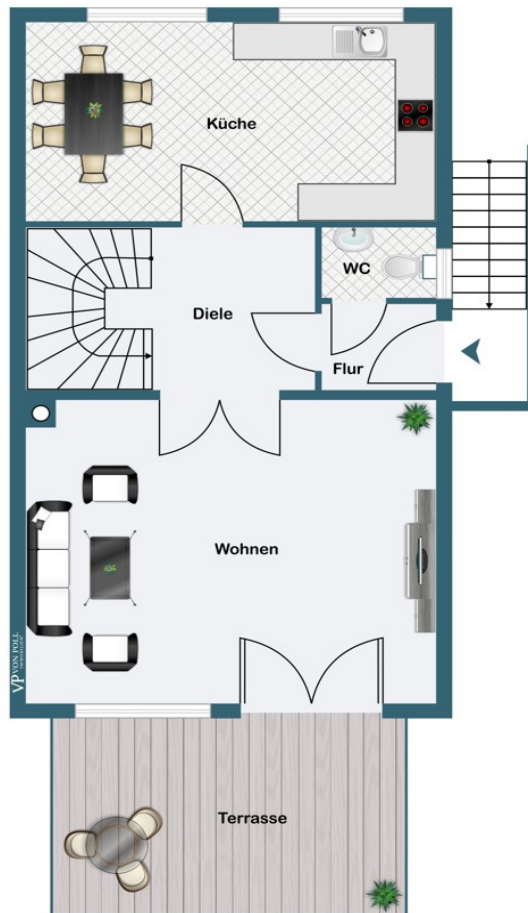
Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Die Immobilie

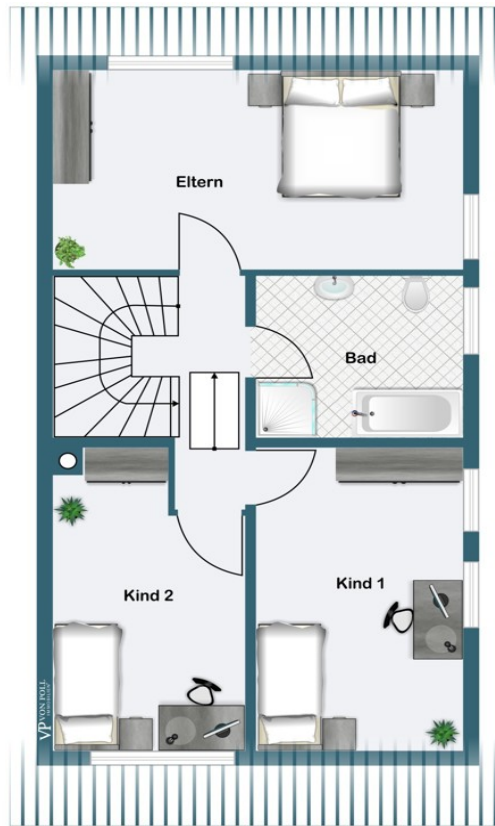


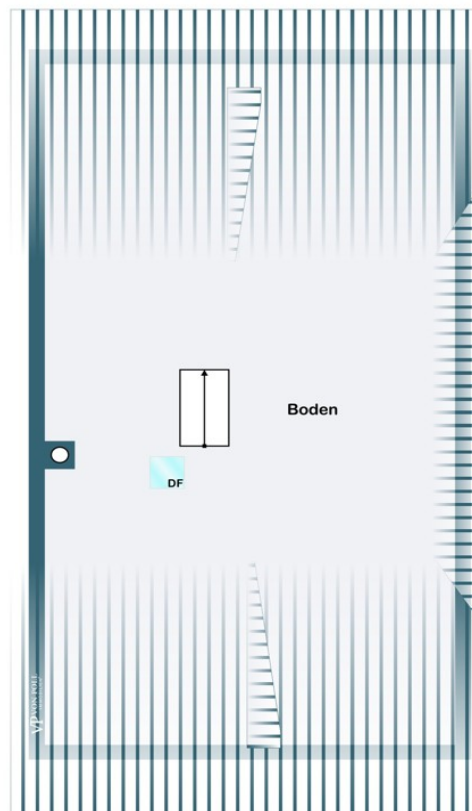
Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## 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: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Ein erster Eindruck

Diese gemütliche Doppelhaushälfte liegt in einer kleinen Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand von Werder, unweit vom Glindower See. Das unterkellerte Haus wurde im Jahr 1998 in massiver Bauweise errichtet. Es bietet 5 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 125 qm. Das Erdgeschoss verteilt sich auf ein Wohnzimmer, eine Küche mit Sitzecke, Diele und Gäste-WC. Über eine Terrassentür hat man Zugang zur Terrasse und den kleinen Garten. Das Obergeschoss verfügt über 3 Zimmer und ein tagesbelichtetes Dusch- und Wannenbad. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer. Im Kellergeschoss stehen ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum zur Verfügung. Im Erdgeschoss wurden helle Fliesen verlegt; im Ober- und Dachgeschoss erwartet Sie ein Laminatboden. Die Wohneinheit ist derzeit noch vermietet. Der Werderpark mit einem großen Einkaufszentrum, einem Heimwerkermarkt, Gastronomie und vielen weiteren Einrichtungen befindet sich in fußläufiger Entfernung. Das Haus bietet einen idealen Rückzugsort in ruhiger Lage mit hohem Freizeit- und Erholungswert. In den Nebenkostenvorauszahlungen sind die umlagefähigen kalten Betriebskosten, z.B. Grundsteuer, Versicherung usw. enthalten. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gasheizung. Anmeldung und Abrechnung erfolgen direkt über den Mieter. Die Mindestmietzeit beträgt 2 Jahre. Es wird eine jährliche Mietanpassung in Höhe von 2% vorgenommen.

Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Ausstattung und Details

- Sprossenfenster
- Laminatfußboden
- Vollbad
- Gäste-WC
- Terrasse

Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Alles zum Standort

Werder an der Havel ist eine Stadt mit rund 25.000 Einwohnern im brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark. Als staatlich anerkannter Erholungsort ist Werder weit über die Grenzen für sein Baublütenfest bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt. Die Stadt liegt rund 10 km bzw. 40 km südwestlich der Stadtzentren von Potsdam und Berlin im Nordosten. Werder ist von den Havelseen Schwielowsee, Glindower See, Großer Plessower See und Großer Zernsee umgeben. 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, das auch durch sein sonnen reiches mildes Klima verwöhnt. Obst- und Weinbau, die vielen Gewässer und die sehr reizvolle und abwechslungsreiche Umgebung machen die Stadt zu einem touristischen Anziehungspunkt. Das Obstbaumuseum auf der Insel informiert über die Geschichte des Obstanbaus in Werder und ist einen Besuch wert. Zahlreiche Schlösser und Museen im Umland sind lohnende Ziele. Auch der Freizeitgestaltung sind keine Grenzen gesetzt. Wasser wohin man schaut, zum Paddeln, Segeln, SUPen, Surfen, Kanufahren oder Schwimmen. Verschiedene Sportvereine halten ein vielfältiges Angebot bereit, Golfplätze sind in direkter Umgebung und auch zum Radfahren und Wandern laden genügend Wege und Routen ein. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Einzelhändlern, Boutiquen die zum Stöbern einladen, Fachmärkte, Einkaufszentren, Ärzte und Apotheken uvm. Die Stadt Werder (Havel) ist Träger von 5 Schulen und bietet somit ein vielfältiges Bildungsangebot an. Weiterhin wird das Bildungsangebot um ein Oberstufenzentrum und um eine Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt abgerundet. An 2 Grundschulen wird in Form einer verlässlichen Halbtagsgrundschule eine Betreuung vor und nach der Schule angeboten, hier können die Schüler die vielfältigen Angebote der Kooperationspartner nutzen. Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit Buslinien nach Potsdam und in die Region vom Bahnhof Werder mit Regionalbahnen nach Potsdam (7 min.), nach Brandenburg (30 min.) und mit dem Regionalexpress nach Berlin Zoo in 25 Minuten komfortabel ausgestattet. Auch die Anbindung an die BAB 10 mit 3 Autobahnabfahrten garantiert an eine gute Anbindung.



Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24310008 - 14542 Werder – Werder (Havel)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam  
E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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