

Werder (Havel) – Werder (Havel)

# Eigennutz oder Kapitalanlage , beides ist möglich

Objektnummer: 24310009



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

KAUFPREIS: 149.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – 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: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24310009
Wohnfläche	ca. 51,68 m <sup>2</sup>
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980

Kaufpreis	149.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2024	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



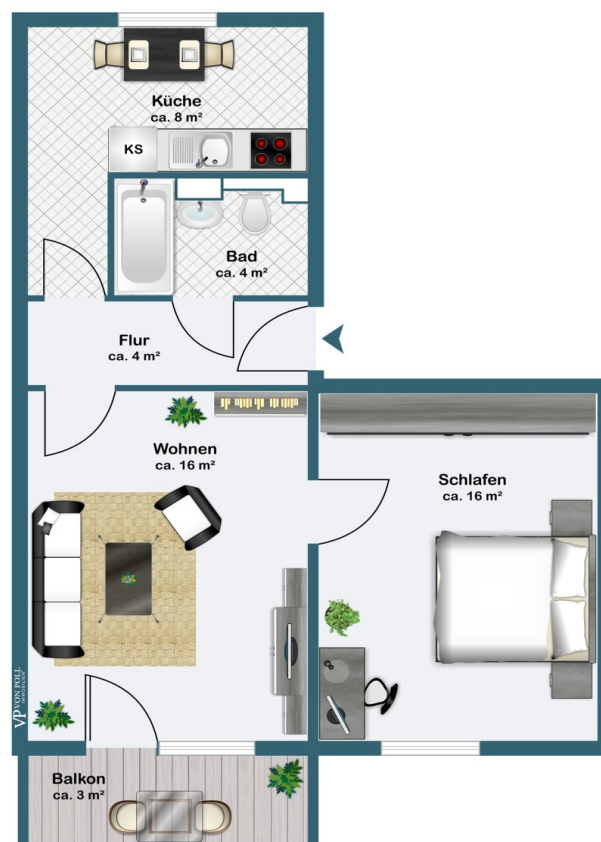
Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – 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: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51,68 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1980 fertiggestellt wurde. Das Objekt verfügt über insgesamt 2 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Zentral beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung. Bei diesem Objekt handelt es sich um eine normale Wohnung in einfachem Zustand. Im Jahr 1997 wurde die letzte Modernisierung durchgeführt. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der überdachte Balkon, auf dem man gemütlich verweilen und die frische Luft genießen kann. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung und lädt zum Entspannen ein. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und sorgt für erholsame Nächte. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der man sich nach einem langen Tag herrlich entspannen kann. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung, um zusätzlichen Stauraum zu bieten. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist einfach, jedoch bietet sie alles, was man zum Leben braucht. Eine Renovierung ist notwendig. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gemütliche und praktische Wohnung in zentraler Lage suchen. Der überdachte Balkon bietet eine zusätzliche Fläche im Freien, um die Sonne zu genießen oder den Feierabend ausklingen zu lassen. Die Lage der Immobilie ist verkehrsgünstig und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich bei dieser Wohnung um ein solides und funktionales Zuhause, das individuell gestaltet werden kann.

Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Ausstattung und Details

normale Ausstattung  
überdachter Balkon  
Kellerabteil

Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – 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, das 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 Baublütenfest im Mai bekannt, das zu den größten Volksfesten in Deutschland zählt. Werder (Havel) zählt mit seinen umliegenden Ortsteilen ca. 23.000 Einwohner. Die Stadt ist mit einer Vielzahl von Einzelhändlern und großen Einkaufszentren infrastrukturell gut aufgestellt. Neben Schulen und Gymnasien bietet die Stadt viele Freizeitmöglichkeiten für jedermann.

Objektnummer: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – Werder (Havel)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2024. Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24310009 - 14542 Werder (Havel) – 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)