



ANDREAS MÜLLER
I M M O B I L I E N

Traumhafte EG-Wohnung am Wachtelberg (inkl. TG-Stellplatz)

Am Wachtelberg 14, 14542 Werder

INHALT

- 03** Lage
- 04** Beschreibung
- 05** Daten im Überblick
- 06** Ausstattung
- 09** Sonstige Angaben
- 10** Grundriss
- 11** Bildergalerie
- 12** Ihr Ansprechpartner



LAGE

Eingebettet in eine malerische Fluss- und Seenlandschaft, liegt die Stadt Werder (Havel) im Herzen Brandenburgs, nur wenige Kilometer von Potsdam und Berlin entfernt. Die einzigartige Lage auf einer Insel in der Havel sowie die umliegenden Gewässer wie der Schwielowsee, der Glindower See und der Große Zernsee prägen das Stadtbild und bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ob Segeln, Kanufahren oder entspannte Spaziergänge entlang des Ufers – die Wasserlandschaft macht Werder zu einem Paradies für Naturliebhaber und Wassersportbegeisterte.

Erholungssuchende finden zudem in der modernen Havel-Therme einen besonderen Rückzugsort. Diese luxuriöse Wellness-Oase bietet eine Vielzahl an Saunen, Thermalbädern und Entspannungsbereichen mit Blick auf die Havel – ideal für eine Auszeit vom Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die lange Tradition des Obstanbaus, die das Stadtbild und die Lebensart bis heute prägt. Insbesondere das jährlich im Frühjahr stattfindende Baublütenfest zieht Besucher aus der gesamten Region an. Es gilt als eines der ältesten Volksfeste Deutschlands und verwandelt die Stadt in ein farbenfrohes Blütenmeer, begleitet von regionalen Spezialitäten, Obstweinen und einem vielseitigen Kulturprogramm.

Die ausgezeichnete Infrastruktur verbindet die naturnahe Idylle mit urbanem Komfort. Werder verfügt über eine direkte Anbindung an die Autobahn A10 (Berliner Ring) sowie an die Regionalbahn, die eine schnelle Erreichbarkeit von Potsdam (ca. 10 Minuten) und Berlin (ca. 30 Minuten) ermöglicht. Vor Ort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Ein hervorragend ausgebautes Radwegenetz ermöglicht es zudem, die reizvolle Umgebung bequem mit dem Rad zu erkunden und bietet Pendlern eine nachhaltige Alternative zur Pkw-Nutzung.

Werder (Havel) vereint natürliche Schönheit, eine hervorragende Infrastruktur und kulturelle Traditionen auf einzigartige Weise und bietet damit eine herausragende Wohn- und Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Bundeshauptstadt.





BESCHREIBUNG

Das 1996 in hervorragender Qualität erbaute

Wohnensemble „Winzer-

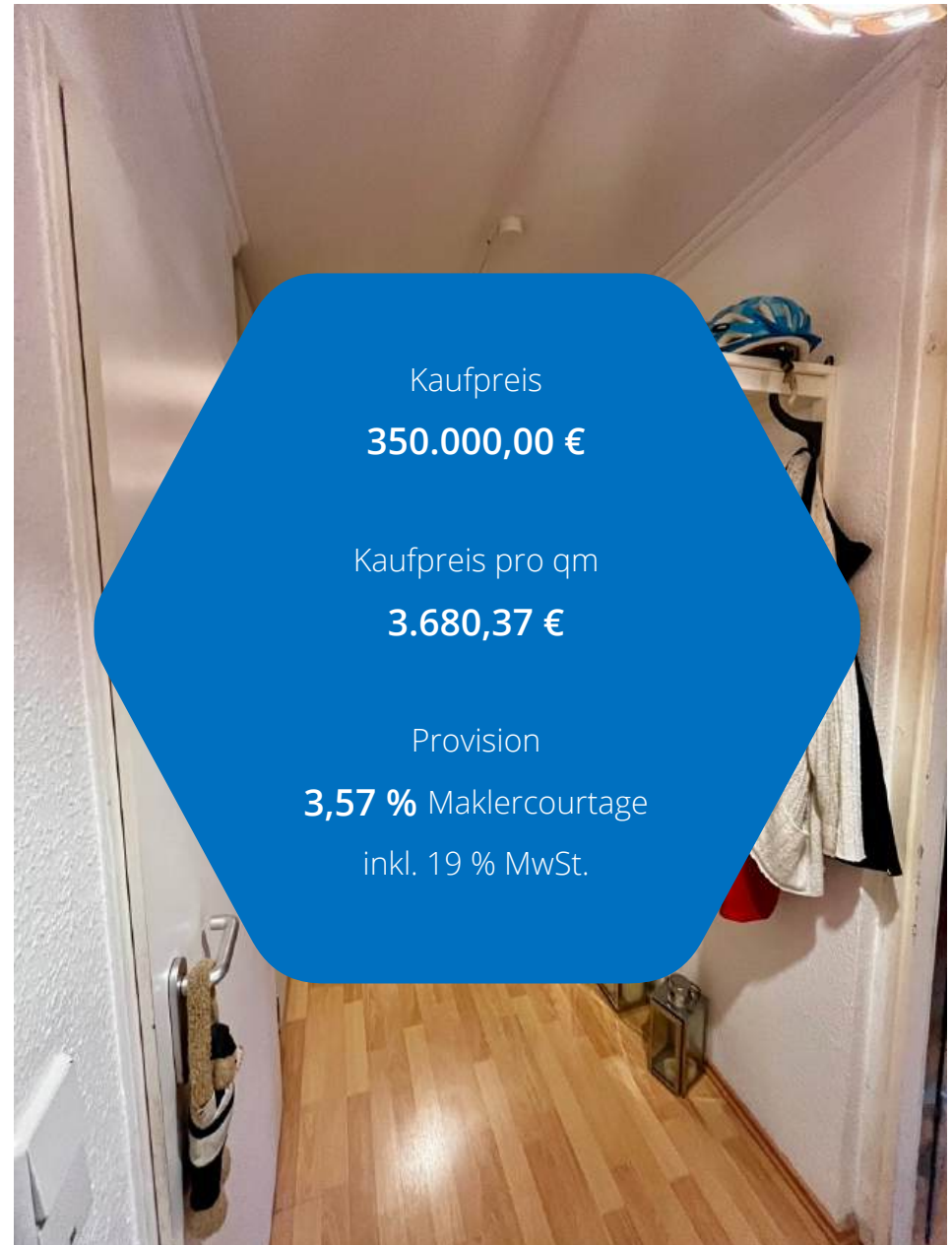
Quartier“ strahlt Wertigkeit und Behaglichkeit aus. Es besteht aus zwei in T-Form zusammen-hängenden Gebäudeteilen. Während sich ein Segment von Nordwest nach Südost erstreckt, schließt sich das zweite Segment auf westlicher Seite im rechten Winkel an. Die ruhige und gepflegte Wohnanlage verfügt über vier Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse, mit insgesamt 45 Wohneinheiten mit attraktiven 2 bis 4-Zimmer Wohnungen, mit vielfältigen Grundrissen zwischen 59 m² und 102 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 51 Stellplätzen.

Die im Erdgeschoss gelegene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur und viel natürliches Licht. Eine kompakt geschnittene Diele, ein großer Wohn-/ Essbereich mit angrenzender Loggia, zwei gemütliche Schlafzimmer, ein vollausgestattetes Bad, ein Gäste-WC und eine kompakte Wohnküche und bilden den Grundriss der ca. 95,10 m² großen Wohnung. Zur Wohnung gehören ein TG-Stellplatz und ein Außenstellplatz, die mit verkauft werden.

Die Wohnung ist im Augenblick vermietet. Die Mieter wohnen seit 1999 in der Wohnung. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 723,88 Euro (inkl. TG & Außenstellplatz). Eine Eigennutzung ist mit Zustimmung der Mieter möglich. Die Immobilie ist in einem guten Zustand und weist keinen Reparaturstau oder sonstige Mängel auf. Herzlich Willkommen in ihrer neuen Wohnung.

DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	AM-1606/25
Betreuer	Andreas Müller
Status	vermietet
Objektyp	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 95,10 m ²
Tiefgaragen & Außenstellplatz	Ja & Ja
Miete (Kaltmiete netto)	723,88 Euro
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/ Terrasse	ja
Heizungsart	Fernwärme
Verfügbar ab (Datum)	nach Absprache
Energieausweis	Verbrauchsausweis



Kaufpreis
350.000,00 €

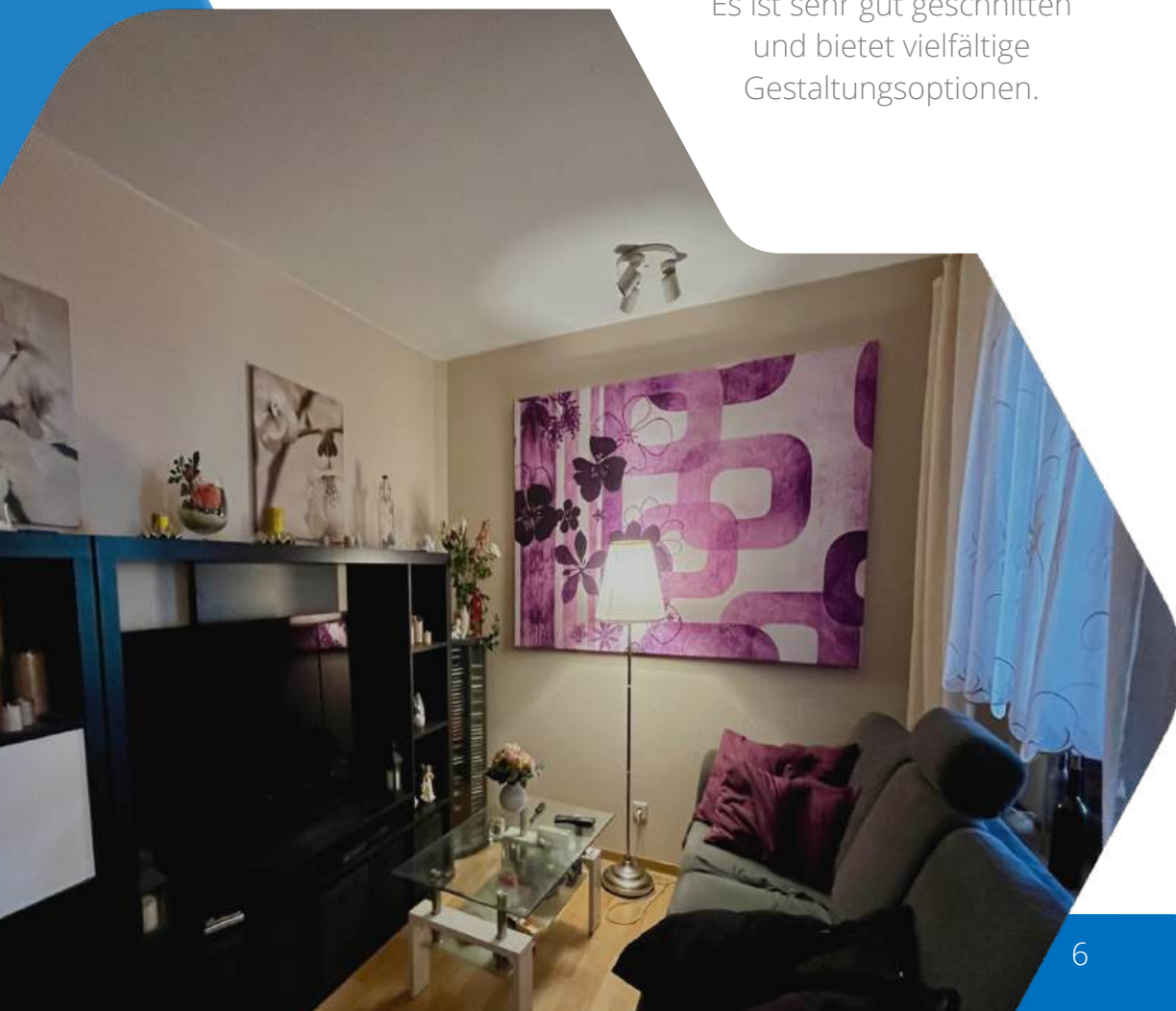
Kaufpreis pro qm
3.680,37 €

Provision
3,57 % Maklercourtage
inkl. 19 % MwSt.

AUSSTATTUNG

Wohnzimmer:

Das ca. 28 m² große Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Es ist sehr gut geschnitten und bietet vielfältige Gestaltungsoptionen.

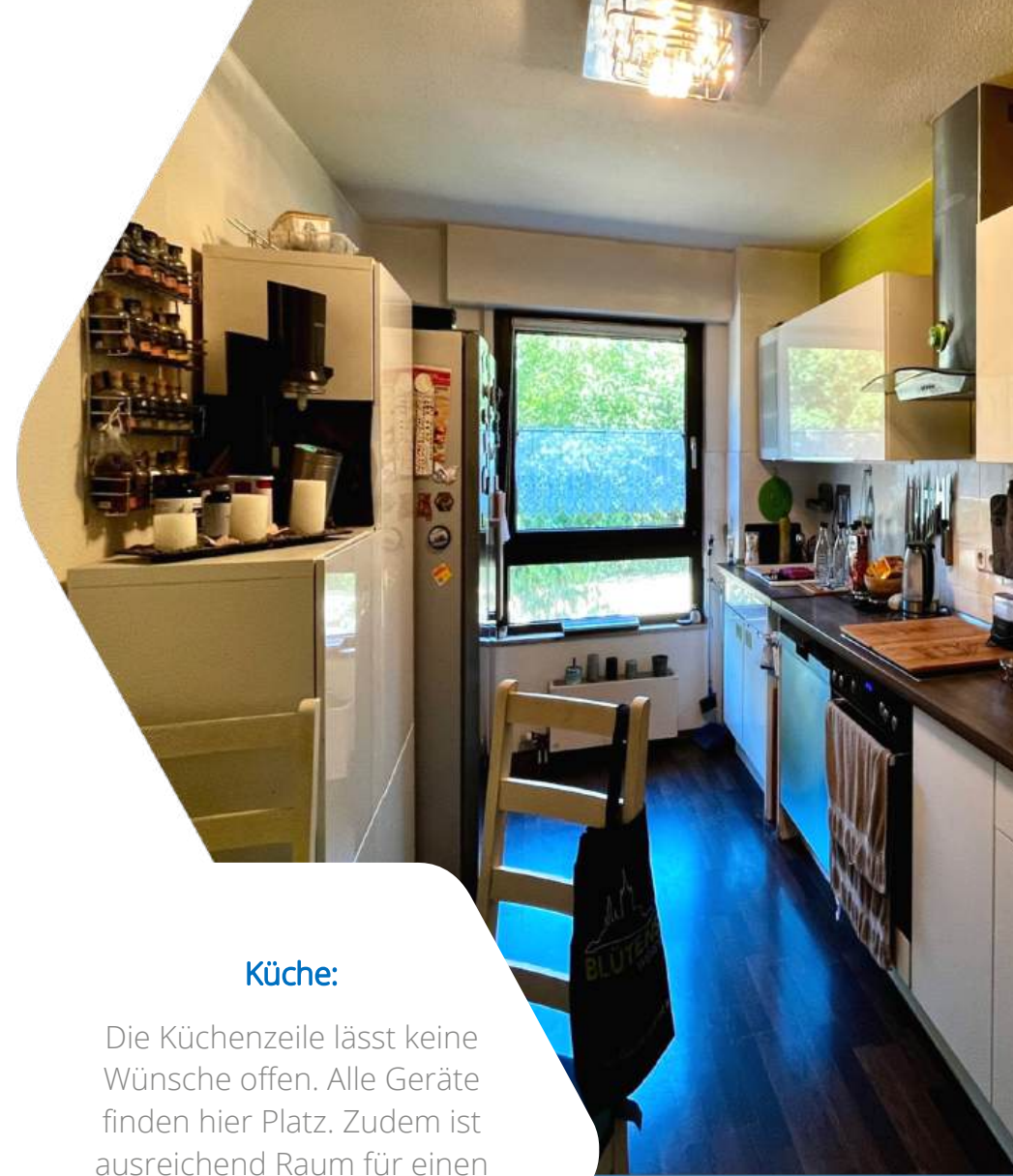


Badezimmer:

Das Badezimmer ist kompakt und funktional gestaltet. Es ist Tür hoch gefliest und modern ausgestattet. Ein großer Handtuchheizkörper sorgt schnell für wohlige Wärme. Im Badezimmer ist ein WM-Platz reserviert. Das Gäste-WC ist ebenfalls Tür hoch gefliest.

Schlafzimmer:

Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei sehr schöne Schlafzimmer. Die Räume bieten ausreichend Platz für vielfältige Einrichtungsvarianten. Die Böden sind mit Teppich bzw. Laminat versehen.



Küche:

Die Küchenzeile lässt keine Wünsche offen. Alle Geräte finden hier Platz. Zudem ist ausreichend Raum für einen gemütlichen Esstisch für die Einnahme der kleinen Mahlzeiten am Tag oder fleißige Helfer. Der Boden ist mit Laminat ausgelegt.

AUSSTATTUNG

Moderne Wohnanlage (Bj. 1996)
mit hochwertiger Ausführung

Gepflegte Außenanlage mit
gewachsenem Baumbestand

Sehr attraktive Mikrolage am
Fuße des Wachtelbergs (einem
der nördlichsten
Weinanbaugebiete der Welt)

Tiefgaragenstellplatz (1x)

Außenstellplatz (1x)

Bad mit Badewanne

Gäste-WC

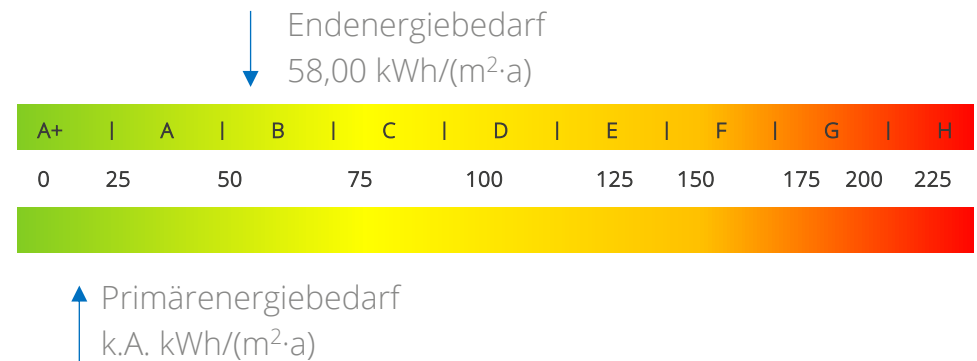
Ausgefallener Grundriss

Gemütliche Terrasse

Fernwärme

Kellerabteil

Energiebedarf:



CO₂-Emissionen 36,5 [kg/(m²·a)]



SONSTIGE ANGABEN

01 Diese Immobilie wird im qualifizierten Makleralleinauftrag verkauft. Die **Käufer-Provision** in Höhe von 3,57% vom Kaufpreis ist mit Beurkundung des Kaufvertrags verdient und fällig.

02 Gemäß **Geldwäschegesetz** sind wir bei Begründung einer Geschäftsbeziehung verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Angaben aus dem PA sind hierbei zu erfassen.

03 Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen vom Verkäufer stammen. Eine **Haftung** für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht.

04 Sie suchen noch die richtige **Finanzierung** für ihr Vorhaben? Kein Problem! Unsere Experten beraten sie exklusiv und ohne zusätzliche Gebühren.



Kaufpreis
350.000,00 €



Courtage
3,57 %
(inkl. MwSt.)



GRUNDRISS



Erdgeschoss (Nr. 11)

Wohnflächenberechnung WE 11, EG Am Wachtelberg 14, 14542 Berlin

Wohnraum	ca. 28,0 m ²
Schlafrum	ca. 18,0 m ²
Kind	ca. 17,0 m ²
Küche	ca. 12,0 m ²
Bad	ca. 5,0 m ²
Gäste-WC	ca. 2,0 m ²
Diele	ca. 7,0 m ²
Abstellraum	ca. 1,0 m ²
Loggia	ca. 5,0 m ²
<u>(anteilig die Hälfte)</u>	

Gesamt ca. 95 m²

BILDERGALERIE

01. Hausansicht, 02. Hausansicht Eingang, 03. Hauseingang,
04. Werder Insel, 05. Werder, 06. Hausansicht (hinten)





ANDREAS MÜLLER
I M M O B I L I E N



Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Müller

Tel. +49 30 439 726 100

Mobil +49 172 5699932

E-Mail: am@a-m-immobilien.de

Caspar-Theyss-Straße 14 A

14193 Berlin, Deutschland