



ANDREAS MÜLLER
I M M O B I L I E N

Traumhafte DG-Wohnung am Weinberg

Am Weinberg 1, 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

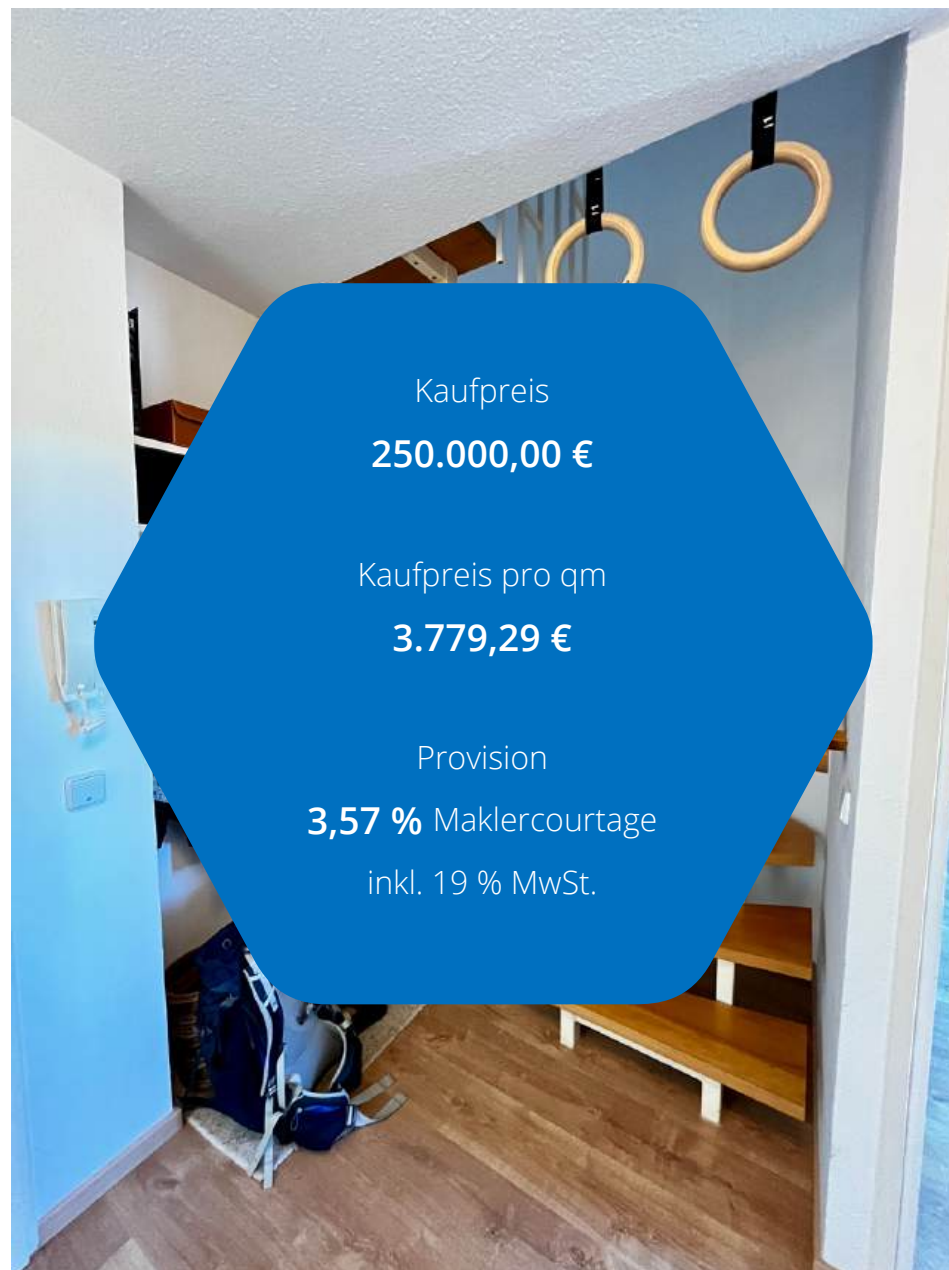
Das 1998 in hervorragender Qualität erbaute Wohnensemble „Winzer-Quartier“ strahlt Wertigkeit und Behaglichkeit aus. Die Anlage zeichnet sich durch gepflegte Garten- und Außenanlagen aus und bietet ideale Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten.

Die im Dachgeschoss eines sechs Parteien-Hauses gelegene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen spektakulären Grundriss auf zwei Ebenen und viel natürliches Licht. Auf der ersten Ebene der Maisonette-Wohnung befinden sich eine einladende Diele, ein großer Wohn-/ Essbereich mit angrenzendem Balkon, ein Gäste-WC und eine kompakte Wohnküche. Auf der zweiten Ebene der ca. 66,15 m² großen Wohnung liegt das Schlafzimmer und das Master-Bad. Es gibt zudem einen geräumigen Abstellraum. Insgesamt beträgt die Grundfläche der Wohnung ca. 89,79 m². Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum.

Die Wohnung ist im Augenblick vermietet. Die Mieterin wohnt seit 2023 in der Wohnung. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 595,13 Euro. Eine Eigennutzung ist mit Zustimmung der Mieterin 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-2506/25
Betreuer	Andreas Müller
Status	vermietet
Objektyp	Dachgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 66,15 m ²
Baudenkmal	nein
Miete (Kaltmiete netto)	595,35 Euro
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/ Terrasse	ja
Heizungsart	Fernwärme
Verfügbar ab (Datum)	nach Absprache
Energieausweis	Verbrauchsausweis



AUSSTATTUNG

Wohnzimmer:

Das ca. 28 m² große Wohn-/ Esszimmer mit angrenzendem Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Es ist lichtdurchflutet und bietet durch die gemütlichen Dachschrägen vielfältige Gestaltungsoptionen.

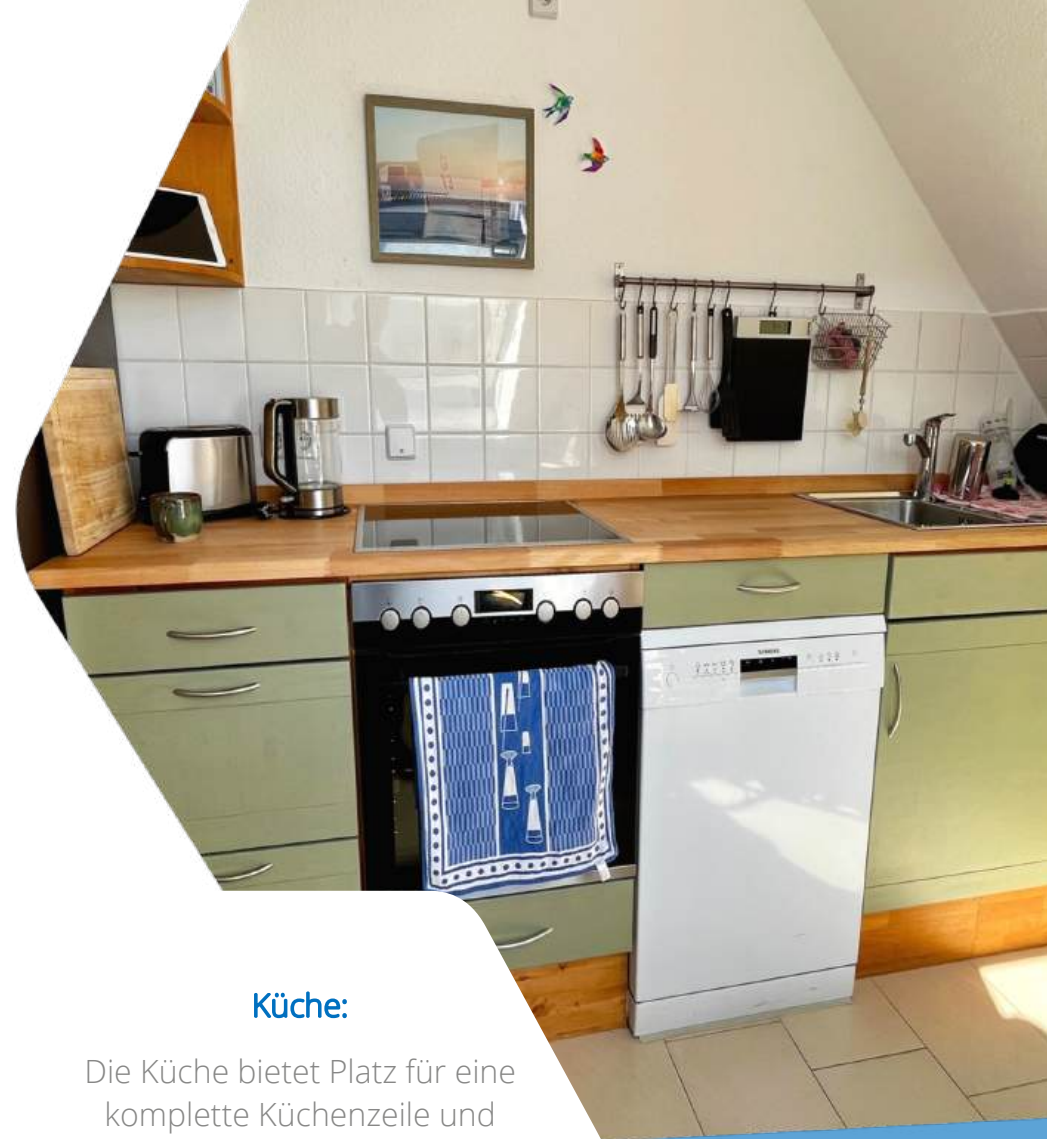


Badezimmer:

Das Badezimmer ist kompakt und funktional gestaltet. Es ist Tür hoch gefliest und modern ausgestattet. Im Badezimmer ist ein WM-Platz reserviert. Das Gäste-WC ist ebenfalls Tür hoch gefliest.

Schlafzimmer:

Die Wohnung verfügt ein sehr schönes Schlafzimmer auf der zweiten Wohnebene, direkt unter dem Dach. Hier ist es richtig kuschelig. Der Boden ist mit Parkett versehen. Eine große Abstellkammer bietet Platz für umfangreichen Hausrat.



Küche:

Die Küche bietet Platz für eine komplette Küchenzeile und eine kleine Essgelegenheit. Sie ist modern ausgestattet. Der Boden ist gefliest. Ein großes Fenster sorgt für tolle Lichtverhältnisse.

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)

Bad mit Badewanne

Gäste-WC

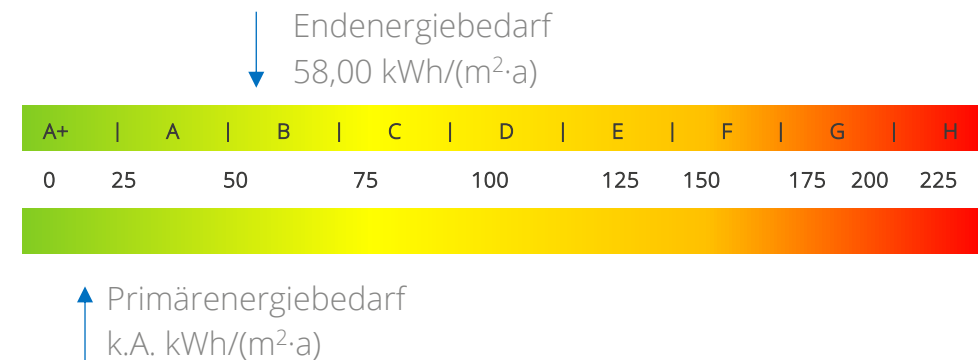
Ausgefallener Grundriss
(Maisonette)

Gemütlicher Balkon
(Südausrichtung)

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.



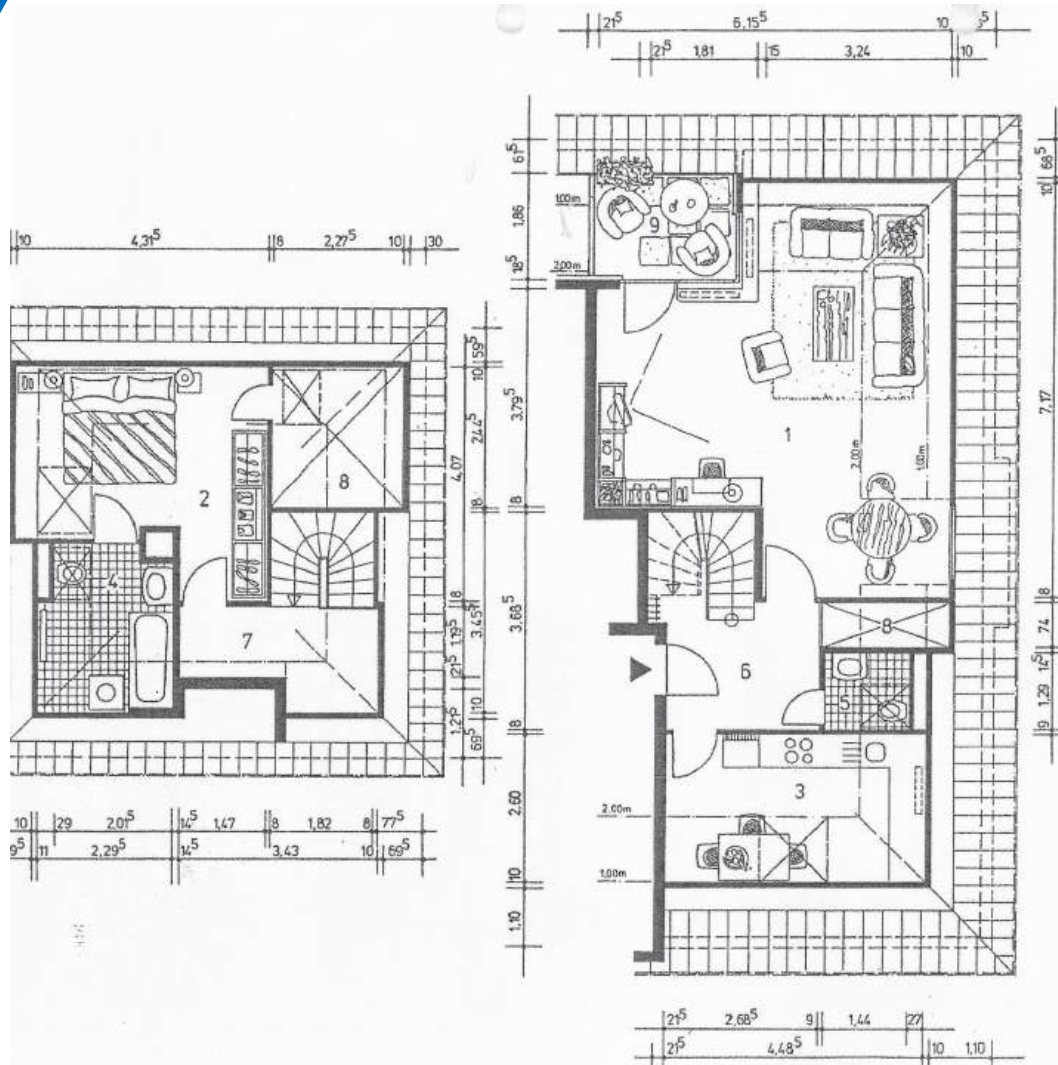
Kaufpreis
250.000,00 €



Courtage
3,57 %
(inkl. MwSt.)



GRUNDRISS



Dachgeschoss (Nr. 6)

WOHNUNG (D) NR. 6	
TYP. 2-RAUM	DACHGESCHOSS
1 WOHNRAUM	27,52 qm 34,70 qm
2 SCHLAFRAUM	9,82 qm 14,38 qm
3 KÜCHE	8,54 qm 11,66 qm
4 BAD	4,14 qm 6,13 qm
5 WC	1,37 qm 1,86 qm
6 DIELE	6,30 qm 6,30 qm
7 FLUR	3,49 qm 5,08 qm
8 ABSTELLRAUM	2,91 qm 5,55 qm
9 DÄCHTERRASSE	2,06 qm 4,13 qm
<hr/>	
WOHNFLÄCHE II. BV	66,15 qm
<hr/>	
GESAMTE GRUNDFLÄCHE	89,79 qm

BILDERGALERIE

01. Hausansicht, 02. Briefkastenanlage, 03. Balkon,
04. Werder (Insel), 05. Einkaufspassage Werder, 06. Weinberg





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