

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Werder (Havel)

### Dachgeschoss- / Maisonettewohnung mit Blick auf die Havel



Objekt-Nr. OM-186963

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Marnold

Eisenbahnstraße 38  
14542 Werder (Havel)  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2018	Summe Nebenkosten	180 €
Etagen	3	Mietsicherheit	3.390 €
Zimmer	1,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	85,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	99,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	80 €	Stellplätze	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Bei der hier angebotenen Wohnung handelt es sich um die Maisonettewohnung im Dachgeschoss rechts mit großzügigem und überdachten Balkon.

Als privater Vermieter wünsche ich mir ein harmonisches Miteinander und Mieter welche sich an unserer schönen Blütenstadt lange erfreuen wollen.

## Ausstattung

Die Wohnung Teilt sich in eine Galerie, welche durch die Kombination aus Stahl, Glas, Holz sowie ein hochwertiger Vinyl-Bodenbelag eine moderne Wohnatmosphäre schafft. Der Wohnbereich unterhalb der Galerie besticht durch große Fensterflächen sowie eine hochwertige, helle und große Bodenfliese welche für ein abrundendes warmes Wohngefühl sorgt.

Durch den offenen Wohnraumbereich von ca. 5 Metern ist ein luftiges und freies Gefühl garantiert. Der großen überdachte Balkon lässt auch bei warmen Sommerregen das entspannen zu.

Das Badezimmer verfügt über Badewanne und eine Dusche mit moderner Glasabtrennung sowie dem Anschluss für eine Waschmaschine. Der beleuchtete Spiegelschrank mit großem Waschtisch ist bereits in der Miete enthalten.

TV, Internet und Telefon über Kabel (bis zu 1000 Mbit) sowie über den Telefonanschluss mit bis zu 250 Mbit möglich (lt. Verfügbarkeitsscheck der Anbieter). Abstellmöglichkeit für ein Fahrrad ist vorhanden.

Das Haus verfügt über eine moderne Gaszentralheizung mit Brennwerttechnologie welche, zusammen mit einer Photovoltaikanlage, die benötigte Wärme für Warmwasser und Heizung bereitstellt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Werder an der Havel, bekannt als Blütenstadt, ist mit seiner historischen Altstadt ein staatlich anerkannter Erholungsort und laut dem Deutschen Wetterdienst Potsdam eine der Städte in Deutschland mit den meisten Sonnentagen im Jahr. Das Stadtgebiet ist von zahlreichen Seen und der Havel umgeben.

Berlin-Potsdam-Werder sind über die Havel mit vielen Seen verbunden. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der weltbekannten Potsdamer Kulturlandschaft, direkt vor den Toren der pulsierenden Metropole Berlin.

Unsere Seegebiete und die Havel ermöglichen viele Sportarten : Segeln, Motorbootfahren, Windsurfen, Wasserskifahren, Wakeboarding, Paragliding, Bootsverleih, Charter, Angeln und vieles mehr.

Zu den vielen bereits vorhandenen Angeboten sind eine Blüthen-therme (Schwimm- u. Badespaß mit Wellnessbereich, Seesauna etc.), eine Hafenpromenade und weitere Marinas mit zusätzlichen Liegeplätzen in Bau.

Weitere Informationen der Stadt Werder unter : [www.werder-havel.de](http://www.werder-havel.de)

## Lage

Das Haus befindet sich zentrumsnah und dennoch nur wenige Meter vom Wasser der Havel entfernt. Fußläufig (ca. 60 Meter) ist eine Uferpromenade mit Wasserzugang erreichbar, welche zum Baden oder zum Entspannen einlädt.

In wenigen Minuten zu Fuß sind Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn erreichbar. Mit dem Fahrrad kann man auch bequem die Universität Potsdam oder den Wissenschaftspark in Potsdam-Golm erreichen.

Die Verkehrsanbindungen: Autobahn A10, Zug, Bus sogar über Wasser, sind gut ausgebaut. Das Umland Potsdam, Berlin, auch die Flughäfen, sind so schnell erreichbar. Mit dem Zug ist man in rund 10 Minuten am Potsdamer Hauptbahnhof oder in 30 Minuten in Berlin am Zoologischen Garten.

Weitere Möglichkeiten wie Musikschule, Segelschule, Sportvereine ( u.a. Tennis, Cricket, Karate, Motorsport, Cheerleader, Badminton), Golfclub, Poloreitanlage, Regatta- bzw. Wasserskistrecke, Reiterhöfe mit Pferdepension, Yachthäfen mit Liegeplätzen, Gestüt Bonhomme uvm. sind in Werder oder im direkten Umland vertreten.

Sämtliche Schulformen, Waldorfschule mit Kita, Oberstufenzentrum, mehrere Kitas sind in Werder ebenfalls ansässig. Demnächst entsteht zusätzlich der Bildungscampus der Hoffbauer Stiftung mit zwei Schulen, Kita und Turnhalle.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum



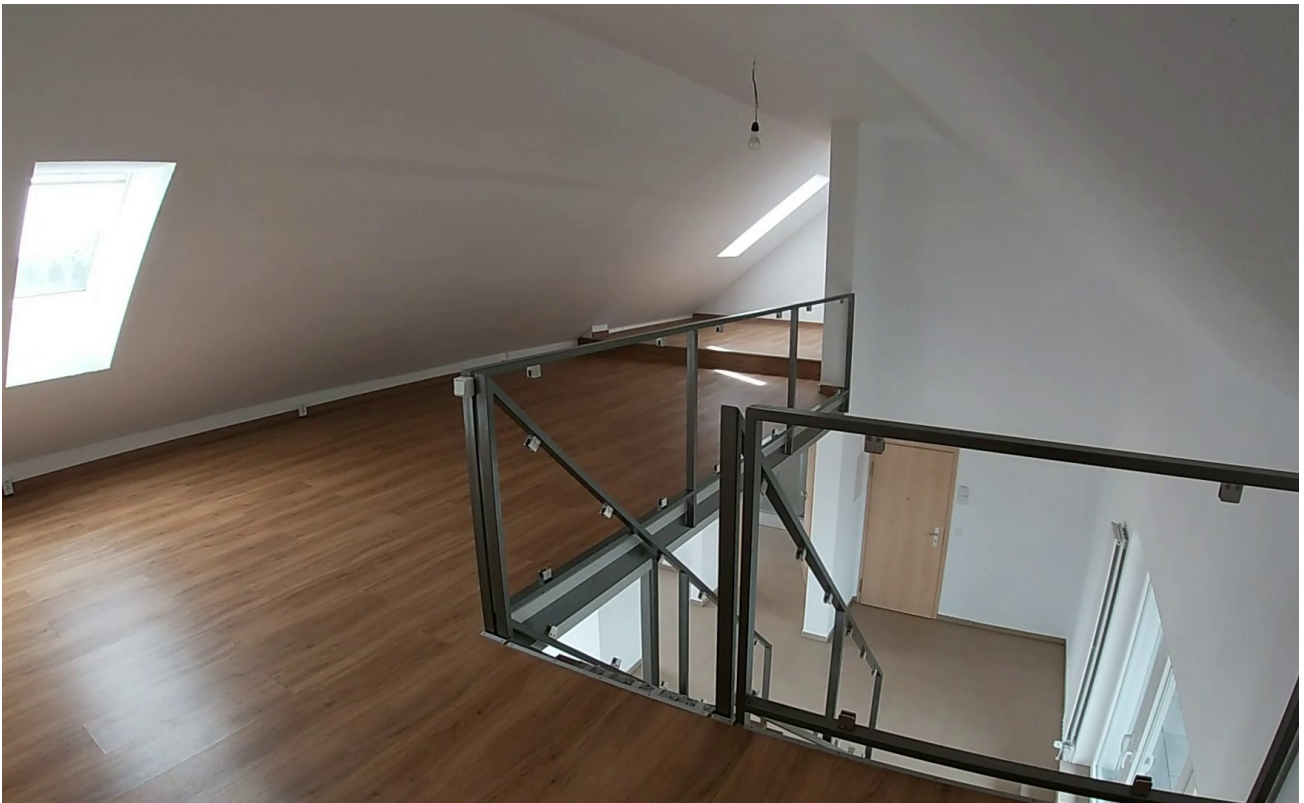
Wohnraum



# Exposé - Galerie



Wohnraum

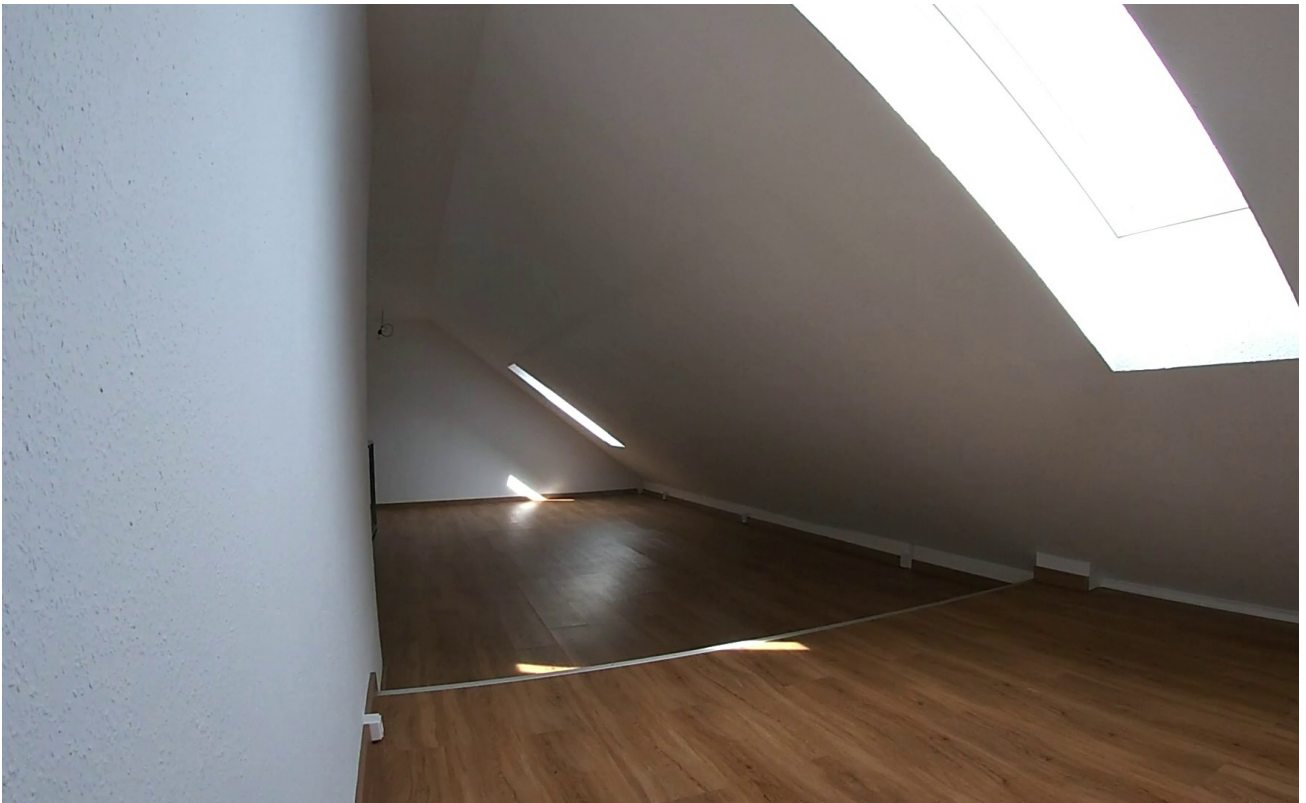


Galerie / Wohnraum

# Exposé - Galerie



Galerie / Wohnraum



Galerie Schlafbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon



# Exposé - Galerie



Uferzone der Havel



Uferzone der Havel

# Exposé - Galerie



Außenansicht