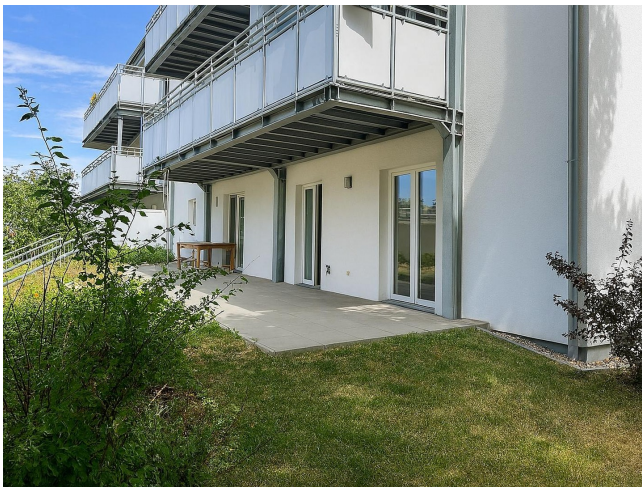


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Werder

**Frei! ! EG-Wohnung, großer Garten, 2 Garagen,  
energieeffizient saniert!**



Objekt-Nr. OM-380872

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **449.999 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Hüttenmüller

Elsastraße 23  
14542 Werder  
Brandenburg  
Deutschland

|               |                   |              |                 |
|---------------|-------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr       | 1935              | Zustand      | saniert         |
| Etagen        | 2                 | Schlafzimmer | 3               |
| Zimmer        | 4,00              | Badezimmer   | 2               |
| Wohnfläche    | 118,00 m²         | Etage        | Erdgeschoss     |
| Energieträger | Fernwärme         | Garagen      | 2               |
| Hausgeld mtl. | 550 €             | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser schönen Erdgeschosswohnung mit 2 Garagen und großem Garten (ca. 160 qm) handelt sich zweifellos um eine der attraktivsten Wohnungen auf dem ehemaligen Kasernengelände in den Havelauen! Die Wohnung ist bezugsfrei.

Die Besichtigung ist am Samstag, den 09 Mai zwischen 12-15 Uhr möglich.

Durch die 3 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer) nebst großem Wohn-Essbereich bietet diese Wohnung genug Platz für Kinder & Homeoffice. Der umlaufende Garten mit Terrasse ist absolut außergewöhnlich für eine Eigentumswohnung und bietet mehr Auslauf und Freiheit als viele Reihenhäuser bzw. Einfamilienhäuser. Selbstnutzer sollten freilich das verlegte Laminat durch einen Boden ihrer Wahl ersetzen. Eine Heckenbepflanzung als Einfriedung kann natürlich angelegt werden.

Die Wohnung wurde 2014/2015 hochwertig saniert. In der gesamten Wohnung ist Fußbodenheizung verlegt. Hochwertige kassettierte Türen sind verbaut. Das Bad ist mit Waschtisch, Handtuchwärmer, Badewanne und Dusche ausgestattet. Das Gäste-/Kinder-Bad hat eine eigene Dusche. Im Abstellraum findet sich der Anschluß für die Waschmaschine.

Im vorhandenen Kellerraum können Sie Ihr Hab und Gut bequem unterbringen.

2 Garagen mit Zugang vom Garten gehören zur Wohnung und werden mitverkauft; Preis nach Vereinbarung.

Der Verkauf erfolgt ohne Provision direkt vom Eigentümer.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie liegt in Werder (Havel) in dem Wohn- und Naturparadies der Havelauen. Potsdam und Berlin sind mittels des Bahnanschlusses in Laufnähe (nur 5 Minuten!) in wenigen Minuten erreichbar.

Die vor der Haustür befindlichen Haveltherme, die Havelauen, die Insel Werder sowie das Umland bieten Entspannung und Urlaubsflair.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Kita sowie Grund- und weiterführende Schulen sind natürlich in Laufnähe vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 55,71 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie



Bad Dusche

# Exposé - Galerie



Bad Badewanne



Blick in den Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie

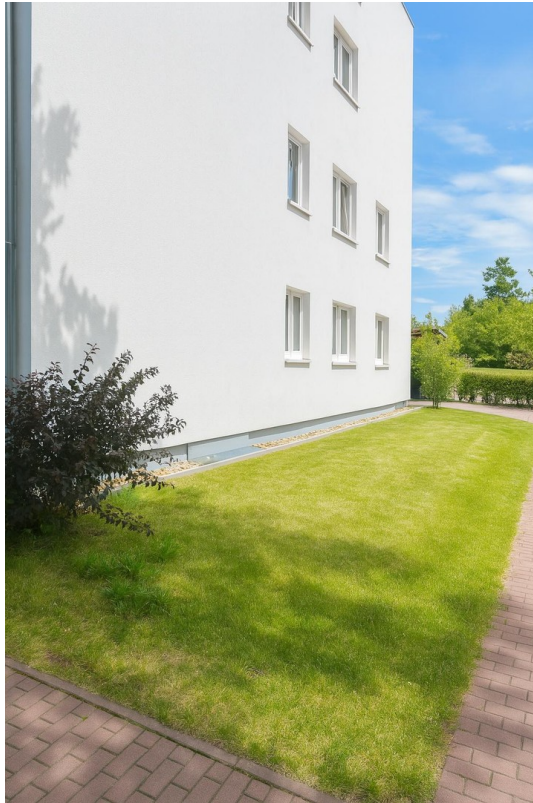


Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Garten umlaufend



Gäste Bad

# Exposé - Galerie



Gäste Bad



Küche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnen



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Grundrisse

