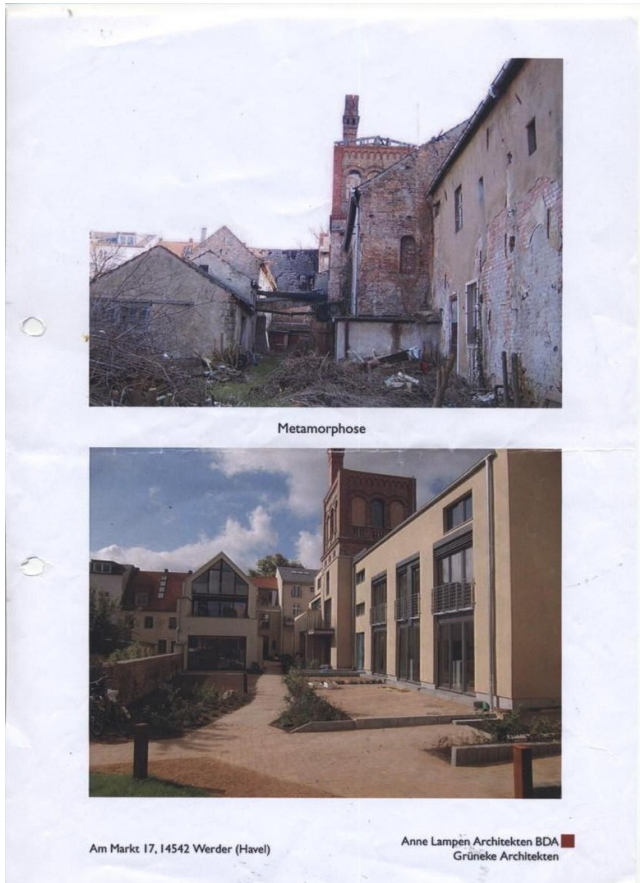


Exposé

Maisonette in Werder

Wohnen zwischen Himmel und Wasser



Objekt-Nr. OM-437511

Maisonette

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Editha Stürtz-Frase

Am Markt 17
14542 Werder
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	87,02 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	13,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	446 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr schöne Architektenwohnung befindet sich im historischen Stadtkern auf der Insel in Werder (Havel). Sie liegt in einem denkmalgeschütztem Ensemble bestehend aus 5 Häusern in einer vollständig 2008 kernsanierten alten Saftfabrik. Sie ist ab 1.6. 2026 mietfrei.

Die Wohnung wäre ab 15 .6. 2026 bezugsfrei. Besichtigung nach Absprache am 6. 6. 2026 oder vorher nach Absprache.

Ausstattung

Die Wohnung ist ausgestattet mit einem modernen in die Decke integriertem Beleuchtungssystem, einer Einbauküche ohne Kühlschrank, Galerieleisten , elektrische Sonnenschutzjalousien für die Südlage, Holzfenstern mit Doppelisolierverglasung, Eichenparkett und Fliesen in Küche und Bad. Die Wärmeerzeugung für die Fußbodenheizung und Wasser erfolgt fossilienfrei über Geothermie und Luft-Wärmepumpe.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der Wohnungszugang liegt im 1. OG, nach Eintritt führt eine zur Wohnung gehörende Treppe vorbei an einer eingebauten kleinen Garderobe in den zur Küche offenen großen Wohnraum und über einen kurzen Flur zum Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und elektrischem Oberlicht für Tageslicht und Lüftung. Es geht vorbei an einem Schlafzimmer. Vom Wohnraum führt eine Galerietreppe in das großes Turmzimmer mit Bogenfenstern und Ausgang zu einer eigenen Terrasse mit herrlichem Rundumblick. Zur Wohnung gehört ein großer Keller, die Nutzung eines Fahrradkellers, sowie die Nutzung eines Waschmaschinenraumes und des Freigeländes. Auch die große Terrasse vor dem Wohnraum und der Küche ist wie die obere Terrasse ummauert und gegen Blicke geschützt.

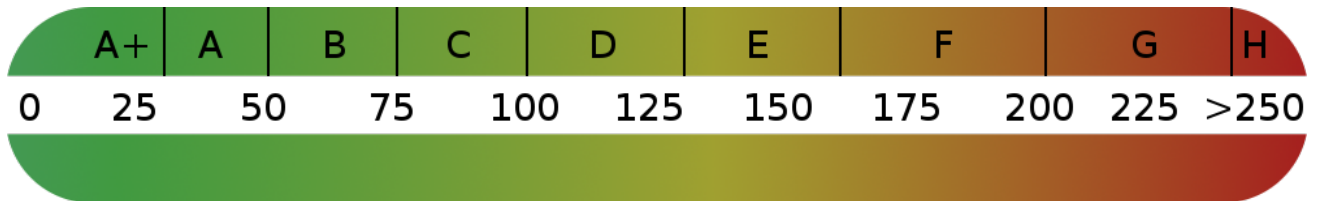
Werder bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, alle Schulformen werden angeboten, der Anschluss nach Berlin und Potsdam mit dem RE1 ist alle 20 Min. verfügbar. Der Bahnhof ist gut erreichbar, mit ÖPV oder Fahrrad 3 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnung

Exposé - Galerie



Blick zum Duschbad



Blick zur offenen Küche

Exposé - Galerie



Aufgang zum Turmzimmer

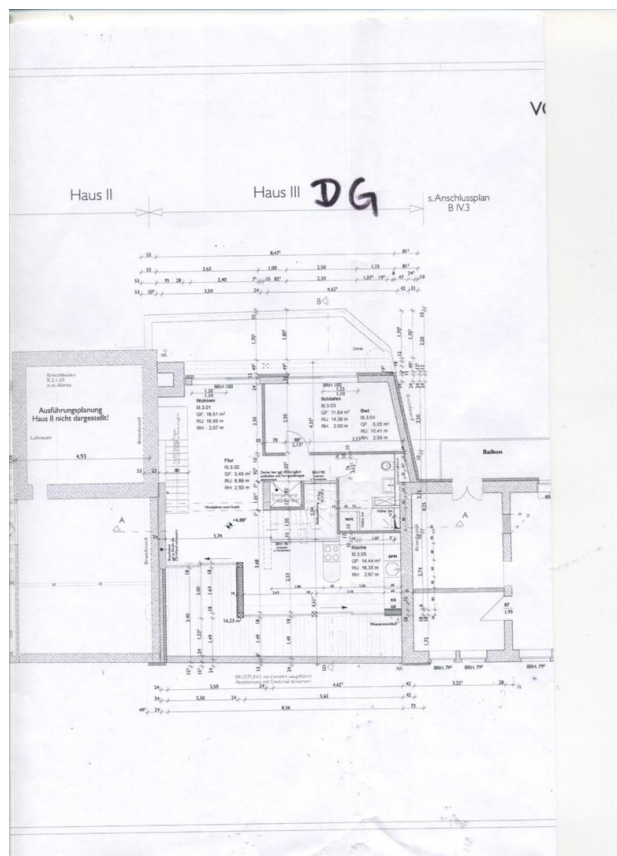


Blick Wohnraum zur Terrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



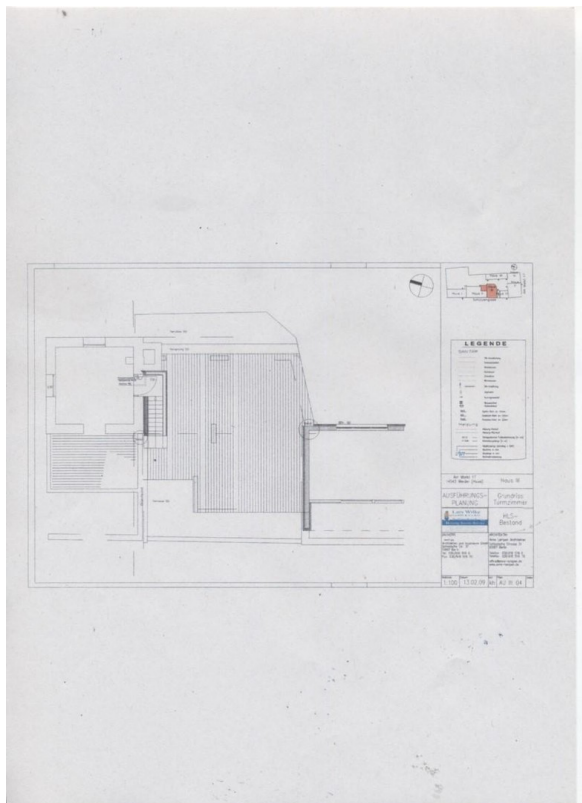
Grundriss

Exposé - Galerie

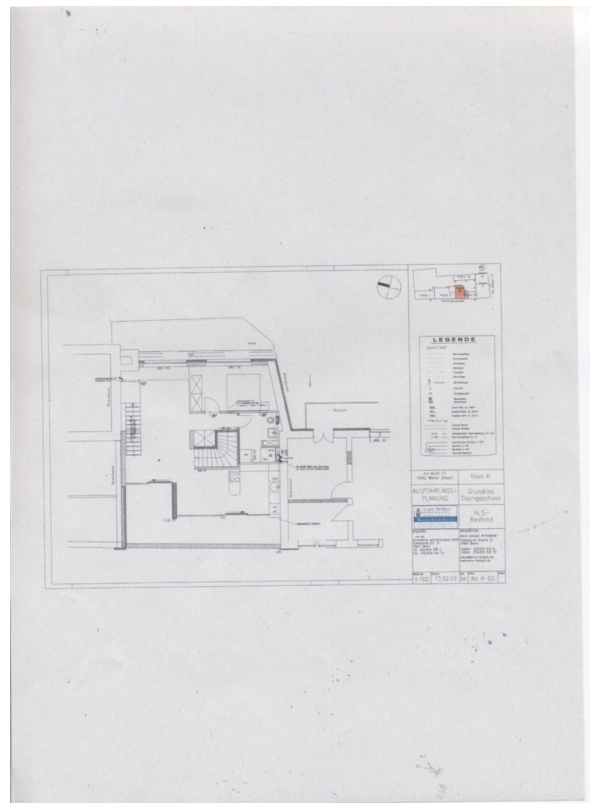
Summe III.2		73,23
Wohnung III.3		
III.2.3.01 Küche/Wohnen	4,6*3,25+0,83*1,32+0,23*0,1-0,6*0,1+2,41*3,63+1,35*2,09+0,8*0,1	27,66
III.2.3.02 WC	1,35*1,705	2,30
III.2.3.03 Bad	2,94*2,13-0,75*0,59	5,82
III.2.3.04 Schlafen	(4,065+4,635)/2*2,94	12,79
III.2.3.05 Turmzimmer	4,3*4,26	18,32
Treppe	(2,2+0,94+1,41)*0,8	3,64
Terrasse 50%	((8,195*(3,41+3,275)/2-1,57*5,83)+3,07*4,8)/2	16,49
Keller 7 (außerhalb VVE)	13,95m³	
Summe III.3		87,02

Anne Lampen, Architekten, Schlesische Straße 31, 10997 Berlin
Tel.: 030/616-516-6 Fax: 030/616-516-70

Raumgrößen



Grundriss Turm mit Terrasse



Grundriss Wohnung

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 29.01.2029

Registriernummer ² BB-2019-002499921
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude		Gebäudedefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am Markt 17; 14542 Werder	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	2009	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2009 (Heizungsanlage)	
Anzahl Wohnungen	24	
Gebäudenutzfläche (A _G)	2251,212 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵		Erdwärme / Erdgas H
Erneuerbare Energien		Art: Geothermie Verwendung: Heizung
Art der Lüftung/Kühlung		☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schichtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4). ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).		
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.		
Aussteller KALO einfach persönlich. Michael Koppmann KALOMETA GmbH Industriestrasse 41 20587 Hamburg 30.01.2019 Ausstellungsdatum <i>[Signature]</i> Unterschrift des Ausstellers ¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung einschlägig; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich anzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmeerzeuger-Baujahr der Übergabestation		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BB-2019-002499921
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)

A+AB**C**DEFGH

0255075100125150175200225>250

kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf	ist-Wert kWh/(m ² ·a) Anforderungswert kWh/(m ² ·a)	☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudeshülle H _{tr}	ist-Wert W/(m ² ·K) Anforderungswert W/(m ² ·K)	☐ Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	☐ eingehalten	☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
		☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil
☐	%
☐	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeshülle H_{tr} W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+AB**C**DEFGH

0255075100125150175200225>250

Endenergie 60

MFH: Endenergie

EFH: Endenergie

EFH: Endenergie

Wärmepumpe

MFH: Endenergie

EFH: Endenergie

EFH: Endenergie

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ bewilligte Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus