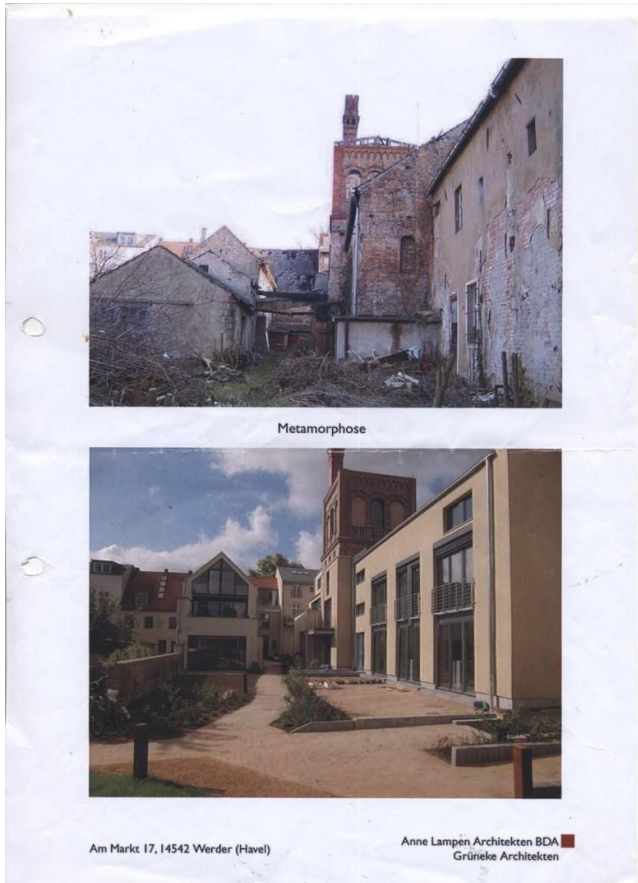


Exposé

Maisonette in Werder

Wohnen zwischen Himmel und Wasser



Objekt-Nr. OM-457879

Maisonette

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Editha Stürtz-Frase

Am Markt 17
14542 Werder
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2009	Mietsicherheit	1.200 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	87,02 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	13,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Heizkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	270 €		

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 sofort bezugsfrei. Besichtigung nach Absprache am 20.6. oder 28.6.

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-Wärmepumpen in Spitzenzeiten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist sehr gut geeignet für 1 bis 2 Personen, ggfl. ist auch Kauf möglich. Vermietung vorzugsweise an Nichtraucher und Personen ohne Haustiere. Mitfreiheitsbescheinigung ist gewünscht.

Der Energieausweis ist bis 2029 gültig, die Heizung wurde 2026 saniert und arbeitet jetzt mit Erdwärme und Luftwärmepumpen (statt Gas) Dadurch dürften die Nebenkosten im Vergleich zu den Vorjahren noch niedriger werden, der neue Energieausweis verarbeitet dann die Vergleichsdaten von 2026 bis 2028 und wird neu beantragt.

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 vorbei an einem Zimmer zum Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und elektrischem Oberlicht für Tageslicht und Lüftung. Vom Wohnraum führt eine Galerietreppe in das große 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, 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnung

Exposé - Galerie



Blick zum Duschbad



Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Blick zur offenen Küche



Aufgang zum Turmzimmer

Exposé - Galerie

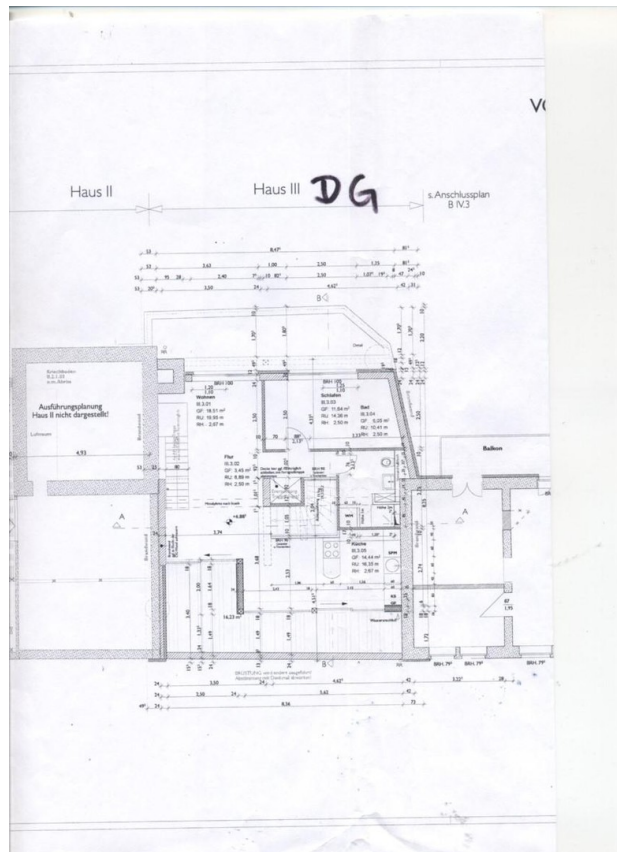


Blick Wohnraum zur Terrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



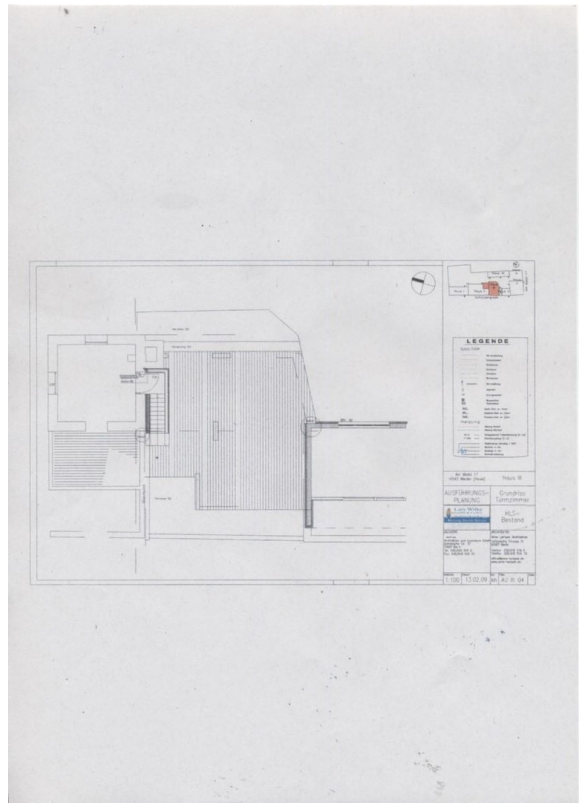
Grundriss

Raumgröße (Quadratmeter) 1:12/0111		73,23
Summe III.2		73,23
Wohnung III.3		
III.2.3.01 Küche/Wohnen	$4,6 \times 3,25 + 0,83 \times 1,32 + 0,23 \times 0,1 - 0,6 \times 0,1 + 2,41 \times 3,63 + 1,35 \times 2,09 + 0,8 \times 0,1$	27,66
III.2.3.02 WC	$1,35 \times 1,705$	2,30
III.2.3.03 Bad	$2,94 \times 2,13 - 0,75 \times 0,59$	5,82
III.2.3.04 Schlafen	$(4,065 + 4,635) / 2 \times 2,94$	12,79
III.2.3.05 Turmzimmer	$4,3 \times 4,26$	18,32
Treppe	$(2,2 + 0,94 + 1,41) \times 0,8$	3,64
Terrasse 50%	$((8,195 \times (3,41 + 3,275)) / 2 - 1,57 \times 5,83) + 3,07 \times 4,8 / 2$	16,49
Keller 7 (außerhalb WE)	$13,95 \text{ m}^2$	
Summe III.3		87,02

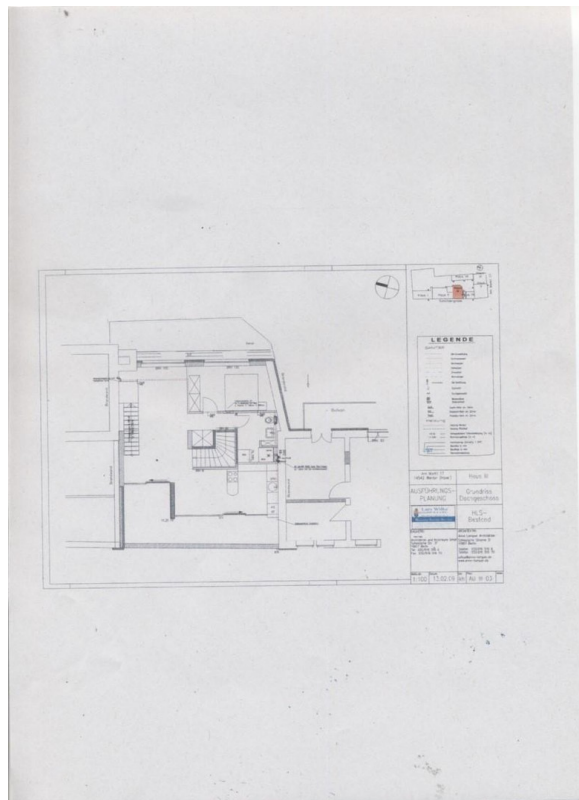
Anne Lampen, Architekten, Schlesische Straße 31, 10997 Berlin
Tel.: 030/616-516-6 Fax: 030/616-516-70

Raumgrößen

Exposé - Galerie



Grundriss Turm mit Terrasse



Grundriss Wohnung

