

## Erdgeschosswohnung in Werder (Havel)

**22.01. Besichtigung - Balkon einer  
schönen Wohnung sucht neuen  
Eigentümer**

*Stein & Co. GmbH*



Objekt-Nr. 1823#mn65kw

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **200.000 €**

Ansprechpartner:

Bernd Raeuber

Telefon: 03327 732900

Mobil: 0171 8717200

Brünhildestraße 1

14542 Werder (Havel)

Brandenburg

Baujahr	2001
Zimmer	2,00
Wohnfläche	61,81 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	215 €

Übernahme	nach Absprache
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Stellplätze	1



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Für den 22.01.2025 wurde mit dem Mieter ein Besichtigungstermin organisiert. Gern stimmen wir eine individuelle Besichtigung mit Ihnen ab.

In unserer schönen Stadt Werder (Havel) wurde im Jahr 2001 diese Wohnanlage bestehend aus 3 Häusern mit jeweils 10 Wohnungen errichtet.

Die hier angebotene Zweiraumwohnung hat mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche die ideale Größe.

In die schöne Wohnung in der ersten Etage gelangt man mittels weniger Stufen durch die Hauseingangstür. Den mit Parkettboden belegten Wohnraum erreicht man durch den gefliesten Wohnungsflur. Hier geht es dann weiter auf den schönen Balkon, der von der Abendsonne beschienen wird und zum Verweilen einlädt. Der Schlafraum ist nach Norden ausgerichtet. Die Küchenfenster sind ebenfalls nach Norden gerichtet. Das innenliegende Bad verfügt über eine Eckbadewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

Ein Mieterkeller und ein PKW-Stellplatz runden das Wohnungsangebot ab.

## Ausstattung

- Wohnzimmer mit Sonnenbalkon
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss
- Mieterkeller Nr. 3
- PKW-Stellplatz Nr. 23
- Trockenkeller
- Fahrradkeller

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Die Wohnung ist seit dem 15.06.2017 an einen älteren Herrn vermietet.

Detaillierte Informationen zu den Einnahmen und Ausgaben dieser Eigentumswohnung entnehmen Sie bitte der beigefügten Aufstellung.

Gern vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, stellen Unterlagen zur Verfügung oder beantworten Ihre Fragen. Vielen Dank für die Mitteilung Ihrer Kontaktdaten, gern über die Immobilienportale.

Die Firma Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH ist nicht nur bestellter Verwalter dieser Wohnungseigentümergeinschaft sondern auch mit der Mietverwaltung beauftragt.

Zusätzlich wurden wir als Immobilienmakler mit dem Verkauf dieser Wohnung beauftragt.

Die Angebote der Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH sind für Kaufende immer ohne Provision!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen des jeweiligen Eigentümers bzw. Auftraggebers. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, inhaltliche Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die Urheberrechte dieser Veröffentlichung liegen bei der Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH.

Weiterveröffentlichung nur mit Zustimmung der Stein & Co. Vermögensverwaltung

## **Lage**

Werder (Havel) liegt eingebettet von an der Havel, dem Schwielowsee, dem Glindowsee, dem Großen Plessower See und dem Zernsee und bedeutet "Vom Wasser umflossenes Land". Möchten Sie nicht auch hier leben und arbeiten, wo andere Leute Urlaub machen?

Die Nähe zu Potsdam und Berlin, wie eine sehr gute Infrastruktur machen Werder zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort mit sehr hoher Lebensqualität. Durch das jährliche Baublütenfest ist Werder (Havel) weit bekannt und zieht sehr vielen Gäste aus dem nahen und fernen Regionen an.

In fußläufiger Entfernung erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, etc.

Die Anbindung an die Städte Potsdam (ca. 10 km) und Berlin (ca. 35 km) kann optimal durch öffentliche Verkehrsmittel (nach Potsdam 6 min. und Berlin-City ca. 35 min mit der Regionalbahn RE1 im 20-Minuten-Takt) erfolgen.

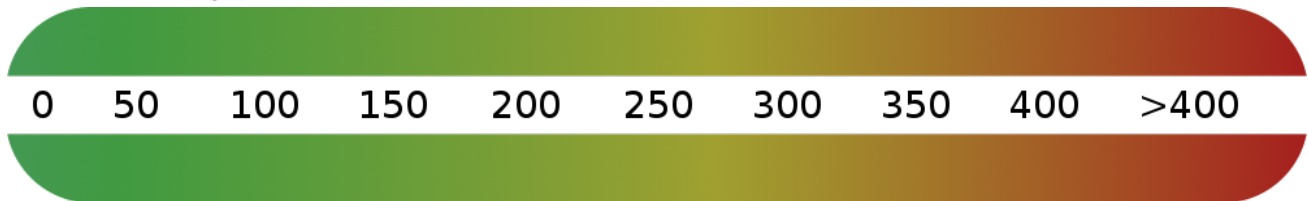
Diverse Stadtbusse verbinden die Ortsteile mit Werder (Havel). Weitere Verbindungen gibt es über Schwielowsee nach Potsdam (631) und von Potsdam über Kloster Lehnin nach Bad Belzig (580).

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	83,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnraum (2)



# Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Schlafraum

# Exposé - Galerie



Küche



Wannenbad



# Exposé - Galerie



Hauseingang (2)



Treppenhaus (3)

# Exposé - Galerie



Wärmeübergabestation (8)



Stein & Co. GmbH

Trockenraum



# Exposé - Galerie



Mieterkeller 3



Objektansicht (3)



# Exposé - Galerie

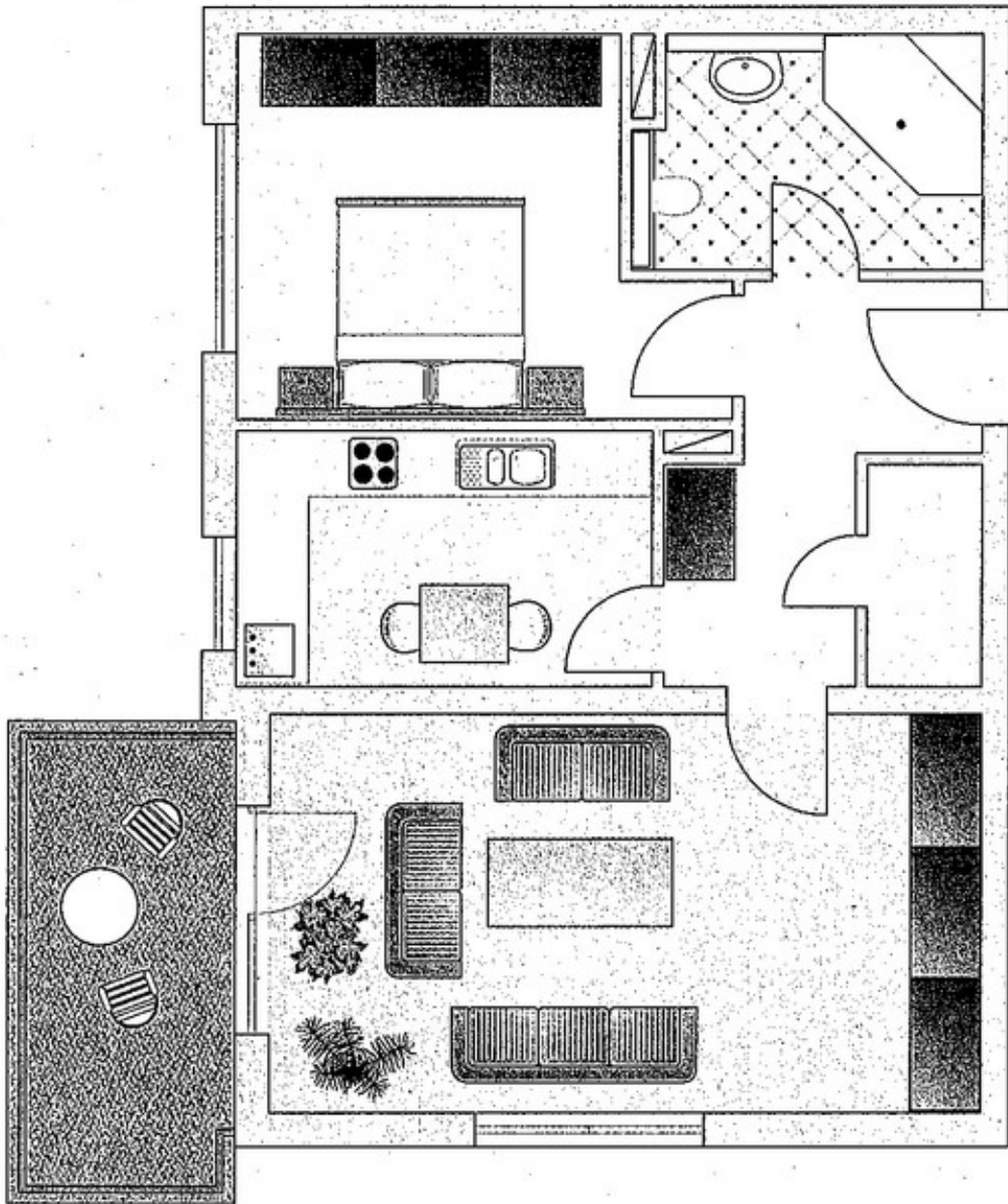


PKW Zufahrt zum Objekt



Kesselgrundstraße (2)

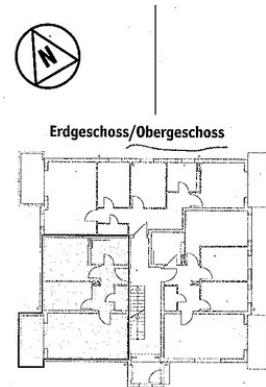
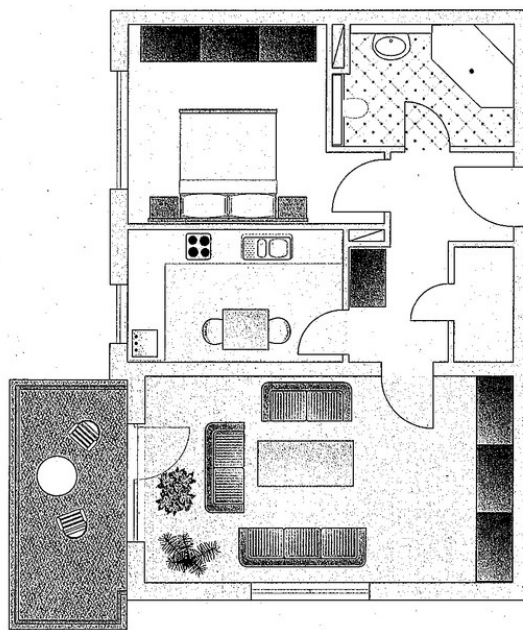
# Exposé - Grundrisse



Grundriss



# Exposé - Grundrisse



<b>Raumaufteilung</b>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>61,81 qm</b>
Flur	6,58 qm
Küche	8,27 qm
Bad	6,16 qm
Schlafzimmer	12,60 qm
Wohnzimmer	21,97 qm
Balkon (Wohnfl.)	4,25 qm
Abstellraum	1,98 qm

Grundriss mit Raumaufteilung

# Exposé - Anhänge

## 1. Aufstellung Einnahmen Ausgaben

14542 Werder (Havel)	Brünhildestraße 1	Wohnung Nr.:	23	1823
Lage der Wohnung:	Erdgeschoss links (Etagenwohnung)	Baujahr:	2001	
Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	61,81	Zimmer:	2	
Miteigentumsanteil:	29,79	1.000 stel		
vermietet seit:	15.06.2017	gekündigt zum:	xx	
Ausstattung:	Balkon, Mieterkeller, PKW- Stellplatz			
Kaufpreis:	<b>200.000,00 €</b>	Keine Käuferprovision bei Stein & Co.		
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.235,72 €	Mieterhöhung ab 01.12.27	bei Neuvermietung	
Jahreskaltmiete:	7.128,60 €	8.554,32 €	11.400,00 €	
Renditefaktor:	28,06	23,38	17,54	
Kaltmiete/ m <sup>2</sup> :	9,61 €	11,53 €	15,37 €	
<b>Aufstellung der monatlichen Einnahmen - Ausgaben</b>				
Einnahmen Warmmiete:		714,05 €	832,86 €	1.070,00 €
davon aus :	Kaltmiete:	594,05 €	712,86 €	900,00 €
	Stellplatzmiete:	0,00 €	0,00 €	50,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		120,00 €	120,00 €	120,00 €
Wohngeldvorschuss	monatliches Hausgeld:	-215,02 €	-215,02 €	-215,02 €
Zuführung Erhaltungsrücklage:		-37,00 €	-37,00 €	-37,00 €
Überschuss gesamt:		462,03 €	580,84 €	817,98 €
<b>Erhaltungsrücklage der WEG</b>				
Gesamtrücklage der WEG Stand:	31.12.2024	101.114,31 €		
Anteil der Wohnung an der Erhaltungsrücklage Stand:	31.12.2024	3.012,20 €		
Name der WEG:	Brünhildestraße 1-1B	Häuser:	3	
WEG Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	Einheiten:	30	
Mietverwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	47,60 €		