

## Etagenwohnung in Werder

**neuer Eigentümer für Einraumwohnung in Zentrumsnähe gesucht** *Stein & Co. GmbH*



Objekt-Nr. 2603#mn65kw

### Etagenwohnung

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernd Raeuber  
Telefon: 03327 732900  
Mobil: 0171 8717200

Kemnitzer Straße 46  
14542 Werder  
Brandenburg

Baujahr	1995	Badezimmer	1
Zimmer	1,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	42,45 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne Einraumwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 7 ruhigen Gewerbeeinheiten und 18 Wohnungen mit 1 und 2 Räumen darüber.

Die Zugänge zu den Wohnungen befinden sich hinter dem Haus über separate Treppen. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss auf der linken Seite.

Der Wohnraum verfügt über einen großen Sonnenbalkon.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage unter dem Haus.

## Ausstattung

- Wohnzimmer mit Laminat
- Offene Küche
- Duschbad mit Fenster
- Mieterkeller mit Stromversorgung
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 48

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung ist vermietet.

Detaillierte Informationen zu den Einnahmen und Ausgaben diese 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.

Es gibt keine Rechtsstreitigkeiten in dieser WEG, keinen Erhaltungsstau, alle notwendigen Arbeiten werden zeitnah ausgeführt.

Die Zuführungen zur Erhaltungsrücklage erfolgen kontinuierlich ohne Rückstände, keine Hausgeldschuldner.

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 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?

Das neu 1995 erbaute Mehrfamilienhaus mit den PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage befindet sich an der Kemnitzer Straße.

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.

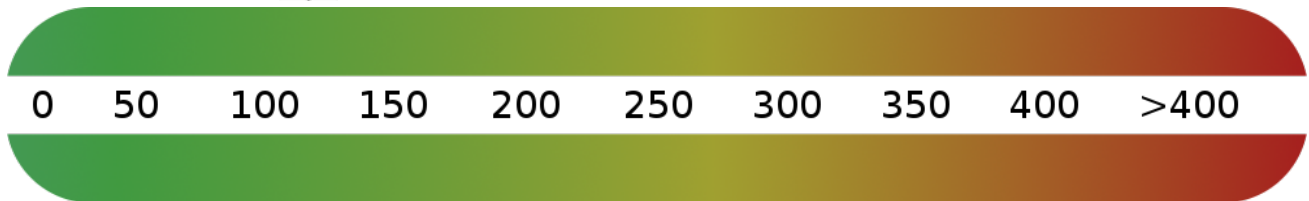
Diverse Stadtbusse verbinden die Ortsteile mit Werder (Havel). Weitere Verbindungen gibt es über Schwielowsee nach Potsdam (631) und von Potsdam über Kloster Lehnin nach Bad Belzig (580).

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Terassen hinten



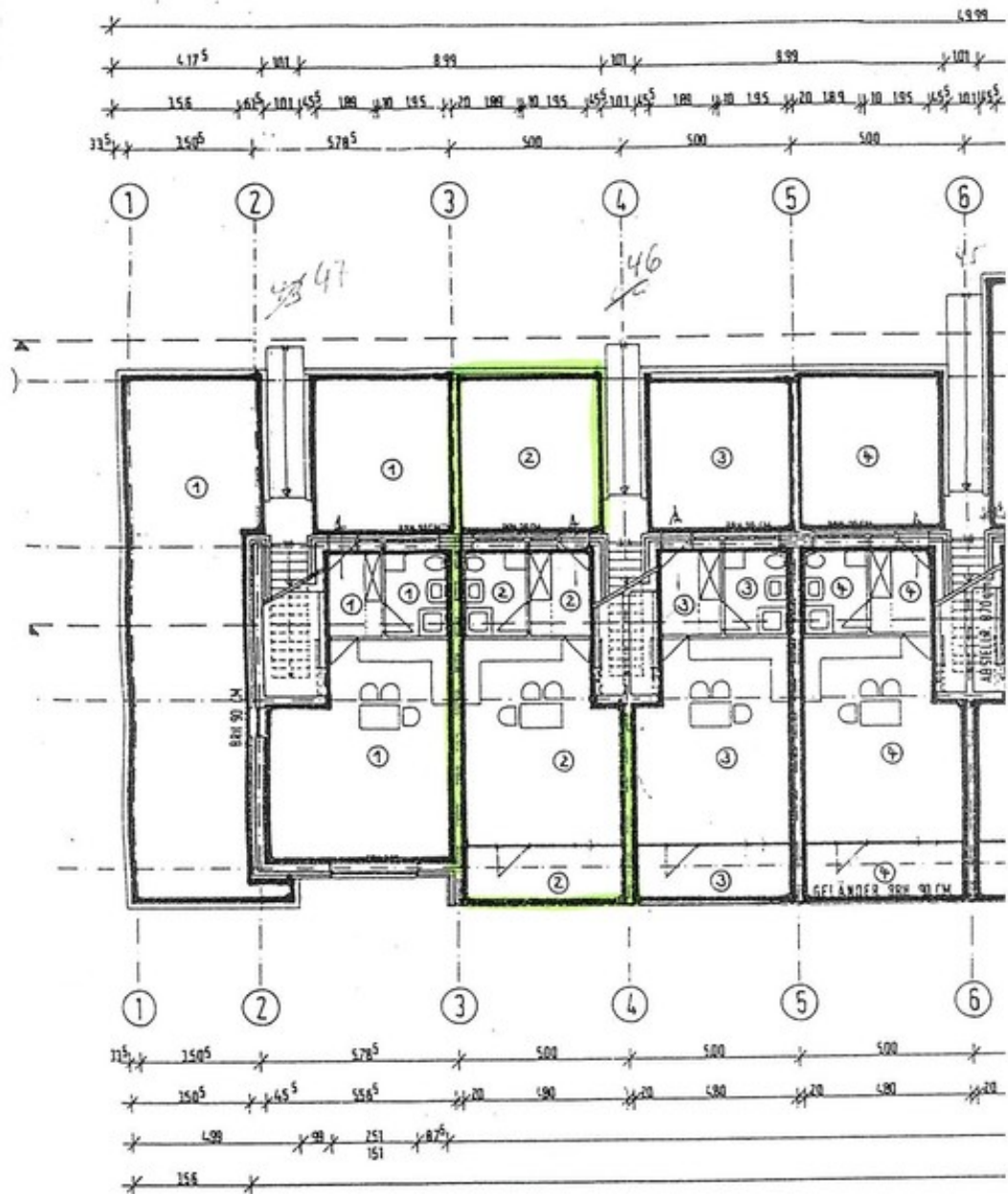
Eingänge hinten

# Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Aufstellung Einnahmen Ausgaben



14542 Werder (Havel)	Kemnitzer Straße 46	Wohnung Nr.:	3	2603
Lage der Wohnung:	1. Obergeschoss links	Baujahr:	1995	
Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	42,45	Zimmer:	1	
Miteigentumsanteil:	295,00	10.000 stel		
vermietet seit:	01.04.2016	gekündigt zum:	xx	
Ausstattung:	Balkon, Mieterkeller, PKW- Stellplatz Nr. 48 in der Tiefgarage			
Kaufpreis:	<b>120.000,00 €</b>	Keine Käuferprovision bei Stein & Co.		
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.826,86 €	mögliche Mieterhöhung	bei Neuvermietung	
Jahreskaltmiete:	4.320,00 €	5.112,00 €	6.600,00 €	
Renditefaktor:	27,78	23,47	18,18	
Kaltmiete/ m <sup>2</sup> :	7,77 €	9,33 €	12,96 €	
Aufstellung der monatlichen Einnahmen - Ausgaben				
Einnahmen Warmmiete:		520,00 €	586,00 €	710,00 €
davon aus :	Kaltmiete:	330,00 €	396,00 €	500,00 €
	Stellplatzmiete:	30,00 €	30,00 €	50,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		160,00 €	160,00 €	160,00 €
Wohngeldvorschuss	monatliches Hausgeld:	-203,52 €	-203,52 €	-203,52 €
Zuführung Erhaltungsrücklage:		-49,17 €	-49,17 €	-49,17 €
Überschuss gesamt:		267,31 €	333,31 €	457,31 €
Rücklagen der WEG				
Gesamtrücklage der WEG Stand:	31.12.2024	131.590,53 €		
Anteil der Wohnung an der Rücklage Stand:	31.12.2024	3.881,92 €		
Name der WEG:	Kemnitzer Straße 42 - 47	Häuser:	1	
WEG Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	Einheiten:	25	
Mietverwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH	47,60 €		