

## Etagenwohnung in Werder

**Wohnung mit Einbauküche, Balkon und  
Stellplatz in der Tiefgarage**

*Stein & Co. GmbH*



*Stein & Co. GmbH*

Objekt-Nr. 2606#mn65kw

### Etagenwohnung

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:

Bernd Raeuber

Telefon: 03327 732900

Mobil: 0171 8717200

Kemnitzer Straße 44

14542 Werder

Brandenburg

Baujahr	1995	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	42,64 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	165 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist seit dem 01.04.2024 zu aktuellen Konditionen vermietet, somit haben wir eine sehr gute Rendite von 19,44.

Die schöne Einraumwohnung mit großem Balkon 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 rechten Seite.

Der Wohnraum verfügt über eine offene Küche mit Einbauküche.

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

## Ausstattung

- Wohnzimmer mit Balkon
- Offene Küche mit Einbauküche
- Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Mieterkeller mit Stromversorgung
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 51

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist vermietet.

Detaillierte Informationen zu den Einnahmen und Ausgaben dieser Eigentumswohnung entnehmen Sie bitte der beigelegten 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**

Die reizvolle Lage von Werder macht diesen besonderen Ort zu jeder Jahreszeit schön. Ganz gleich, in welche Himmelsrichtung Sie bei einem Spaziergang in Werder gehen, Sie gelangen immer ans Wasser. Der Schwielowsee, Glindowsee, Großer Plessower See und Zernsee sowie ein Teil der Havel umsäumen das gesamte Stadtgebiet.

Der älteste Stadtteil Werders liegt auf einer Insel, der heutigen Inselstadt, in der Havel. Daher rührt auch der Name, denn Werder (ähnlich Werth oder Wörth) bedeutet Insel im Fluss. Der historische Stadtkern mit seinen vielen Baudenkmälern ist charakteristisch für die Inselstadt und die Vorstadt. Die Landschaften mit ihren sanft geformten Hügeln bietet Erholung pur. Das Umland ist von Wald- und Wasserflächen geprägt. Zahlreiche Obstplantagen und Gärten, die im Frühjahr blühen, machen die Landschaft bis weit über die Grenzen bekannt. Doch in Werder wird nicht nur Obst, sondern auch Wein angebaut- auf dem nördlichsten, zertifizierten Weinberg der Welt.

In fußläufiger Entfernung zum Objekt befinden sich ein Café, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und der Stadtpark.

Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ist durch zahlreiche Buslinien gewährleistet.

Mit der Regionalbahn erreichen Sie in 30 Minuten die Berliner Innenstadt. Alternativ besteht die Möglichkeit über den Berliner Ring (Autobahn A10) in diese zu gelangen.

Das Potsdamer-Stadtzentrum ist in rund 20 Minuten mit dem Auto oder Bus zu erreichen.

## **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

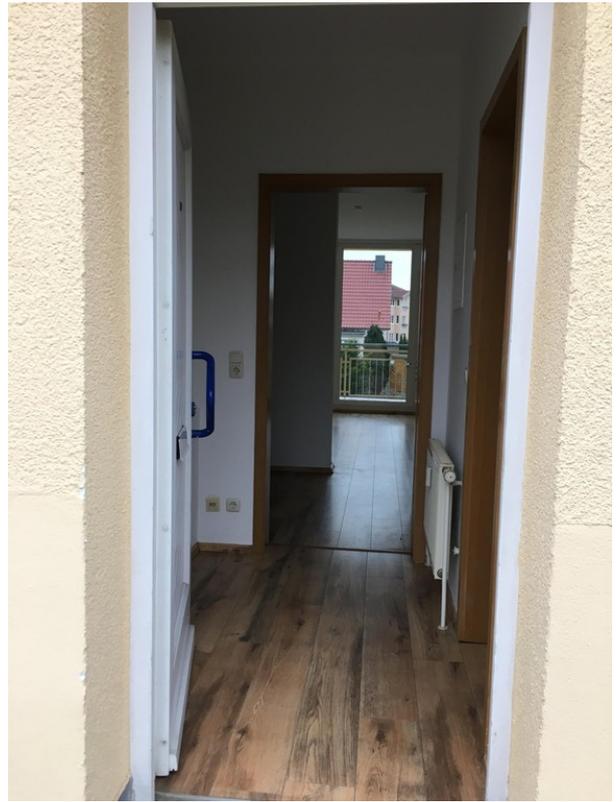


Treppen zu den Wohnungen

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Wohnungsflur (1)



Objektansicht (7)

# Exposé - Galerie

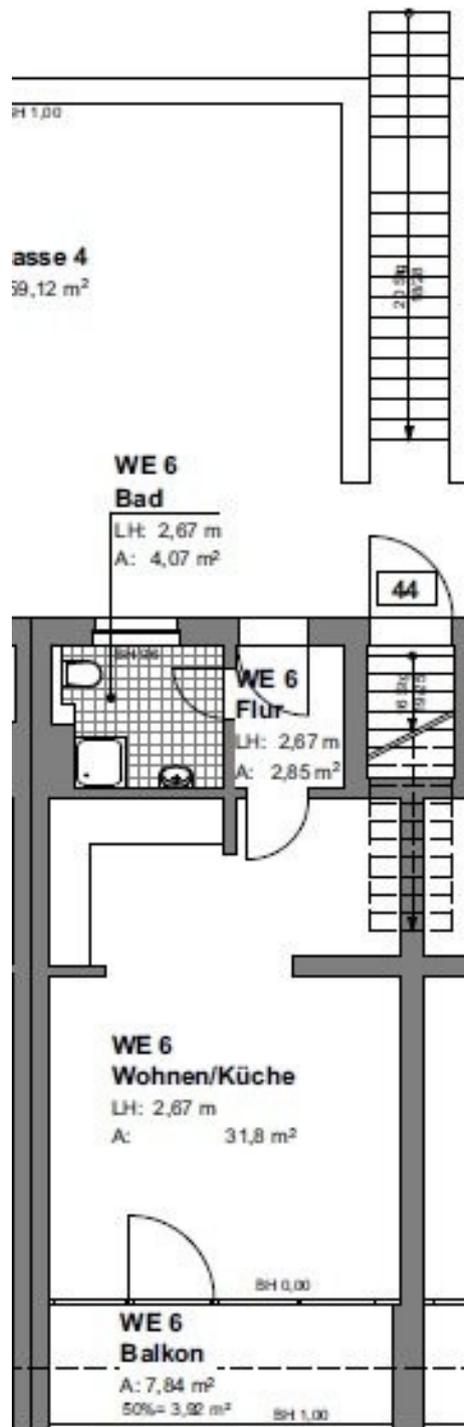


Einfahrt Tiefgarage



Wohnungsflur (2)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Aufstellung Einnahmen Ausgaben

14542 Werder (Havel)	Kemnitzer Straße 44	Wohnung Nr.:	6	2606
Lage der Wohnung:	1. Obergeschoss rechts	Baujahr:	1995	
Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	42,64	Zimmer:	1	
Miteigentumsanteil:	316,00	10.000 stel		
vermietet seit:	01.04.2024	gekündigt zum:	xx	
Ausstattung:	Einbauküche, Balkon, Mieterkeller, PKW- Stellplatz Nr. 51 in der Tiefgarage			
Kaufpreis:	<b>140.000,00 €</b>	Keine Käuferprovision bei Stein & Co.		
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.283,30 €	Mieterhöhung	bei Neuvermietung	
Jahreskaltmiete:	7.200,00 €	0,00 €	7.200,00 €	
Renditefaktor:	19,44	#DIV/0!	19,44	
Kaltmiete/ m <sup>2</sup> :	12,90 €	0,00 €	14,07 €	
Aufstellung der monatlichen Einnahmen - Ausgaben				
Einnahmen Warmmiete:		700,00 €	0,00 €	700,00 €
davon aus :	Kaltmiete:	550,00 €	0,00 €	550,00 €
	Stellplatzmiete:	50,00 €	0,00 €	50,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		100,00 €	- €	100,00 €
Wohngeldvorschuss	monatliches Hausgeld:	-165,95 €	0,00 €	-165,95 €
Zuführung Erhaltungsrücklage:		-52,67 €	0,00 €	-52,67 €
Überschuss gesamt:		481,38 €	0,00 €	481,38 €
Rücklagen der WEG				
Gesamtrücklage der WEG Stand:	31.12.2024	131.590,53 €		
Anteil der Wohnung an der Rücklage	Stand:	31.12.2024	4.158,26 €	
Name der WEG:	Kemnitzer Straße 42 - 47		Häuser:	1
WEG Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH		Einheiten:	25
Mietverwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH		47,60 €	