



Objektnummer 1291

**Werder - Attraktive Lage, Terrasse und Gartenanteil, attraktive Raumaufteilung...**

### **Eckdaten**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

<b>Wohnfläche</b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>66,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>4,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>6,7</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1997</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1111</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Lasten</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Keller</b>

## **Energieausweis**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.06.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>43,50 kWh/(m²*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A (= 25-50, Niedrigenergiehaus)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1997</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

**Werder (Havel) ist eine charmante Stadt in Brandenburg, die für ihre idyllische Lage an der Havel, ihre historische Altstadt und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Stadt bietet eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an Potsdam und Berlin.**

### Wirtschaft & größere Arbeitgeber

**Die Region um Werder (Havel) ist wirtschaftlich attraktiv. In Potsdam und Berlin befinden sich zahlreiche große Arbeitgeber, darunter die Universität Potsdam, das Filmstudio Babelsberg, das Hasso-Plattner-Institut sowie mehrere Technologie- und Forschungseinrichtungen. Zudem gibt es in Werder selbst viele mittelständische Unternehmen, Dienstleister und Handwerksbetriebe.**

### Sehenswürdigkeiten & Freizeitmöglichkeiten

**Die historische Inselstadt Werder mit ihren malerischen Gassen, gemütlichen Cafés und Restaurants ist ein beliebtes Ausflugsziel. Die Region ist bekannt für ihre Weinberge, die zu Spaziergängen und Weinverkostungen einladen. Die umliegenden Seen, darunter der Schweißsee, Glindower See und Zernsee, bieten zahlreiche Möglichkeiten.**

### Fazit

**Werder (Havel) vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und exzellenten Verkehrsanbindungen. Die Nähe zu Potsdam und Berlin macht die Stadt besonders attraktiv für Pendler, Familien und Naturliebhaber.**

## Objektbeschreibung

**Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Garten und Südwestausrichtung in Werder**  
estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **– Ruhiges Wohnen mit Komfort**

**Diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse und kleinem Gartenanteil ist vermietet und überzeugt durch eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen, privater Außenfläche und ruhiger Lage. Die ca. im Jahr 1997 errichtete Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und ist die perfekte Wahl für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine ruhige Wohnatmosphäre und praktische Ausstattung legen.**

**Besonders hervorzuheben ist der große Vorgarten, der das Haus von der Straße zurückversetzt – so genießen Sie maximale Privatsphäre und eine angenehm ruhige Umgebung.**

### **Ausstattungs-Highlights im Überblick:**

- 2 gut geschnittene Zimmer – optimal aufgeteilt für Wohnen, Schlafen oder Arbeiten**
- Große Terrasse mit kleinem Garten in Südwestausrichtung – Sonne und grüne Umgebung**
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne – gepflegt & funktional**
- Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung – energieeffizient & schallgedämmt**
- Großzügiger Abstellraum im Keller – ideal für zusätzlichen Stauraum**
- Ruhige Lage durch großen Vorgarten – abgeschirmt von der Straße**

### **Wohnkomfort mit Gartenambiente:**

**Die Wohnung bietet einen durchdachten Grundriss: Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur großen Südwest-Terrasse ist das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie sonnige Stunden, ob zum Frühstück im Grünen, zum Entspannen nach Feierabend oder zum Gärtnern auf Ihrer privaten Grünfläche.**

**Der kleine Gartenanteil ist pflegeleicht und schafft eine natürliche Verbindung zwischen Innen- und Außenraum – ideal für Haustierbesitzer oder Gartenfreunde.**

**Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Schrank. Auch hier sorgt ein großes Fenster für viel Tageslicht.**

**Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wurde ansprechend ausgestattet.**

**Im Flur ist ein großzügiger Abstellraum vorhanden.**

### **Technische Ausstattung & Zustand:**

**Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für angenehmes Raumklima und Energieeffizienz.**

**Ein großzügiger Abstellraum im Keller bietet praktischen Stauraum für alles, was nicht täglich**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

**gebraucht wird – von Haushaltsgeräten über Fahrräder bis hin zu saisonaler Ausstattung.**

**Der Zugang zur Wohnung ist nahezu barrierearm und eignet sich auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder für das altersgerechte Wohnen.**

**Fazit:**

**Diese moderne Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartenanteil in Werder bietet Ihnen viel Ruhe, Sonne und Wohnkomfort – perfekt für Menschen, die die Kombination aus Naturverbundenheit und funktionalem Wohnraum suchen.**

**Mit der Südwestausrichtung, dem großzügigen Außenbereich und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für den Eigenbedarf oder als wertstabile Kapitalanlage.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## Ausstattung

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Fliesenboden
- Fernwärme-Zentralheizung
- Moderne Konvektorenheizkörper
- Innenliegendes Bad mit Badewanne
- Einbauküche
- Terrasse mit Südwestausrichtung
- Kleiner Gartenanteil
- Kabelanschluss
- Abstellraum in der Wohnung
- Abstellraum im Keller
- Lastenaufzug in den Keller
- Fahrradabstellbereich im Innenhof

## Sonstiges

*Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinhaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.*

*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

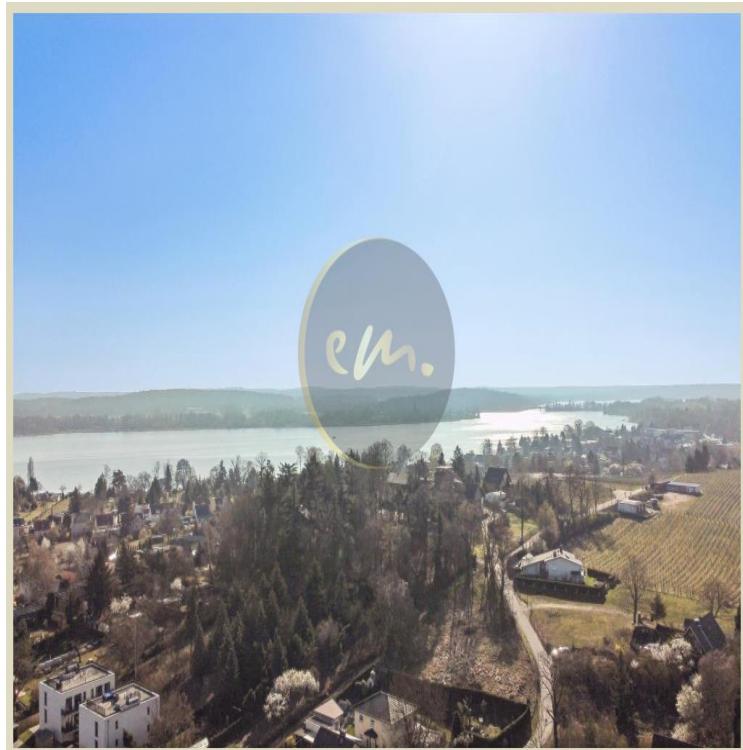
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



estateMoments



## estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)