

# Exposé

## Reihenhaus in Werder an der Havel

### WERDER



Objekt-Nr. **OM-286517**

### Reihenhaus

Verkauf: **405.700 €**

Ansprechpartner:

H. Tode

Telefon: 0172 9900855

Mobil: 0172 9900855

Wachtelwikel 39

14542 Werder an der Havel

Brandenburg

Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	262,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Mittelreihenhaus in energieeffizienter Bauweise!

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

wir freuen uns, Ihnen ein besonderes Wohnangebot präsentieren zu dürfen. Dieses Mittelreihenhaus vereint modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und Komfort auf ideale Weise. Hier finden Sie alle relevanten Informationen im Überblick:

Kaufpreis und Leistungen

KAUFPREIS HAUS & GRUNDSTÜCK: € 405.700,--

Der Preis beinhaltet:

- Grundstück
- Haus KfW 40 Standard
- Stellplätze
- Garten
- Terrasse
- Energieberater
- Bodengutachten
- Vermessungskosten
- Außenanlagen

Nicht im Preis Enthalten:

Grunderwerbsteuer 6,5% & Notar ca. 2%: € 34.464,--

Hausanschlußkosten ca. € 15.000,--

Finanzierungsoptionen

Die Finanzierung Ihres Traumhauses ist attraktiv und erschwinglich:

Monatliche Kosten mit einem Eigenkapital von € 20.000,-- ab ca. 1.235 € (inkl. Grunderwerbsteuer, Hausanschlußkosten und Material für Maler u. Bodenbelagsarbeiten im Wert von 6.000 €. Also alles drin und Bezugsfertig!

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Die Stadthäuser erfüllen die hohen Anforderungen der KfW 40-QNG 300-Förderung, was Ihnen zusätzliche finanzielle Vorteile bringt. Dank der modernen Luft-Wärme-Pumpentechnologie und einer hochwertigen Bauweise profitieren Sie von einem nachhaltigen Wohnkonzept, das sowohl heutigen als auch zukünftigen Ansprüchen an Energieeffizienz gerecht wird.

Raumaufteilung und Komfort

Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer und drei Etagen, bietet dieses Reihenmittelhaus ausreichend Platz für ein komfortables Familienleben.

Highlights im Überblick:

- Flexible Raumaufteilung ohne Mehrkosten.
- Hochwertige Materialien und moderne Architektur

- Bezugsfertige Außenanlagen und Stellplätze inklusive

Finanzierungsbeispiel für eine Familie mit 1 -2 Kindern unter 18 Jahre im Mittelreihenhaus:

Mit einem Eigenkapitaleinsatz von ca. 20.000,-- Euro können Sie sich den Wunsch von Ihrem eigenen Zuhause erfüllen. Die monatliche Belastung für Zinsen und Tilgung beträgt dabei in den ersten 5 Jahren ca. 1.093,-- Euro monatlich mit QNG Förderung. Danach mit einer zusätzlichen Tilgung von 2,53% ca. 1.699,-- monatlich. Das heißt, wir kalkulieren hierbei eine Förderung von 220.000,-- Euro des KfW-Programms. Auch andere Finanzierungen oder Förderungen sind möglich.

Ihre Chance auf ein neues Zuhause

Zögern Sie nicht – entscheiden Sie sich für ein modernes Mittelreihenhaus, das in Sachen Energieeffizienz, Komfort und Preis-Leistungs-Verhältnis neue Maßstäbe setzt.

## **Ausstattung**

DIE AUSSTATTUNG

Ihr gemütliches Zuhause mit individueller Ausstattung!

Unser Ziel ist es, Ihnen ein Zuhause zu bieten, das sich Ihren individuellen Vorstellungen anpasst und dennoch erschwinglich bleibt. Deshalb haben wir Eigenleistungen in die Planung aufgenommen, damit Sie Ihr Haus nach Ihren Wünschen gestalten und gleichzeitig die Finanzierung erleichtern können.

Im Preis enthalten:

Das Grundstück

Die Vermessungskosten

Das Bodengutachten

Der komplette Hausbau

Der Energieberater

Die Grunderwerbsteuer für Haus und Grundstück

Die Außenanlagen mit Terrasse, Zuwegung, Rasen, Mülltonnenanlage und Stellplätzen

Nicht im Preis enthalten:

Die Hausanschlusskosten (ca. € 15.000,-; diese müssen Sie selbst beantragen)

Malerarbeiten im Innenbereich (können wir auch gern für Sie erledigen)

Bodenbeläge (mit Ausnahme der Küche, des Flurs und der Bäder, dort werden wir für Sie fliesen verlegen.

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Lagebeschreibung

Werder an der Havel, genauer gesagt auf Höhe Wachtelwinkel 23, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in einer Umgebung zu leben, die Lebensqualität, Nähe zur Natur und perfekte Infrastruktur vereint.

Bildung und Verkehrsanbindung

Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen aller Stufen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass Sie bequem und schnell alle wichtigen Ziele erreichen können.

Einkaufsmöglichkeiten und Alltag

Supermärkte, lokale Geschäfte und Dienstleister sind schnell erreichbar und erleichtern Ihnen den Alltag. Die Nähe zu Potsdam und umliegenden Städten bietet Ihnen eine Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

#### Freizeit und Erholung

Die Nähe zur Havel lädt zu Wassersport, entspannten Stunden am Wasser oder Bootsfahrten ein. Grünflächen, Parks und Naturpfade in der Umgebung eignen sich ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und Familienausflüge.

Die Kombination aus einer naturnahen Umgebung und einer hervorragenden Infrastruktur macht diese Lage zu einem perfekten Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

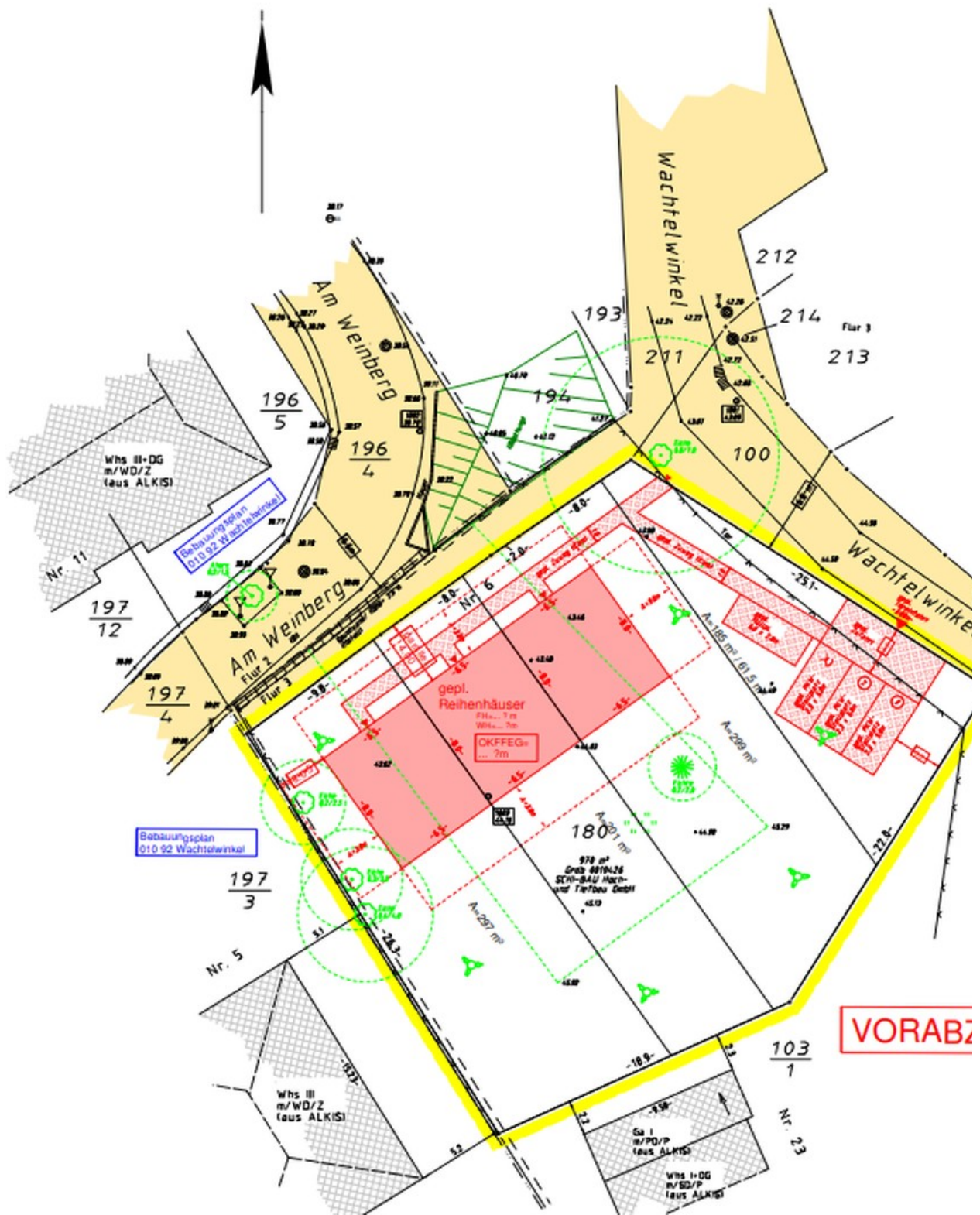
#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



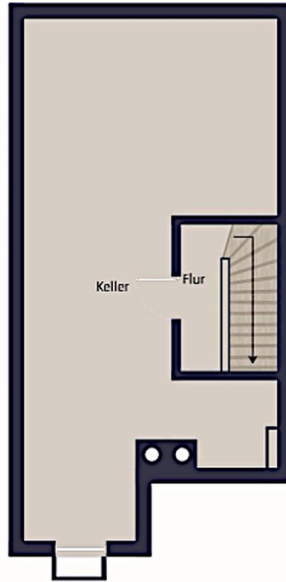
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

- Reiheneckhaus
- 4 Ebenen
- 5 Zimmer
- Garten

OPTIONAL UND NICHT IM ANGEBOTSPREIS ENTHALTEN



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

ERDGESCHOSS	
Küche	8,91
Wohnen	28,76
Gäste WC	2,44
Flur	3,54
HWR	2,51
<b>Summe</b>	<b>46,16</b>
OBERGESCHOSS	
Kind 1	10,97
Kind 2	11,83
Schlafen	11,90
Flur	2,02
Bad	8,30
<b>Summe</b>	<b>45,02</b>
DACHGESCHOSS	
Studio	37,26
<b>Gesamt</b>	<b>128,44</b>

# Exposé - Anhänge

## 1. Satellit - Lage



