

Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Attraktive Familien-Villa nahe Griebnitzsee

Número de propiedad: 25109015



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240,9 m² • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 963 m²

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

De un vistazo

Número de propiedad	25109015
Superficie habitable	ca. 240,9 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	6.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2011

Precio de compra	2.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 43 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	13.02.2031

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	38.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 in begehrter Wohnlage in der Babelsberger Villenkolonie, nahe dem Griebnitzsee, überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung und eine Gesamtwohnfläche von ca. 241 m². Das liebevoll angelegte Grundstück hat eine Größe von ca. 963 m². Die sehr gepflegte Immobilie erfüllt mit ihrer hochwertigen Ausstattung und dem energieeffizienten Konzept anspruchsvolle Wohnwünsche in einem repräsentativen Wohnumfeld.

Das Haus besticht bereits beim Betreten durch seine offene, lichtdurchflutete Architektur. Hohe Decken (im Erdgeschoss ca. 2,95 m, im Obergeschoss ca. 2,80 m) unterstreichen das großzügige Wohngefühl. Der Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern, modernem Parkettboden sowie einem Kamin bietet den idealen Mittelpunkt für geselliges Beisammensein oder entspannte Stunden. Die offen gestaltete Küche mit SIEMATIC-Einbauküche schließt sich direkt an den Essbereich an und verfügt über einen eigenen Terrassenzugang.

Die 6,5 Zimmer verteilen sich auf insgesamt drei Ebenen und ermöglichen individuelle Nutzungskonzepte. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer, ein kleines Gästezimmer und zwei Bäder zur Verfügung. Das voll ausgebaute Dachgeschoss bietet weiteren Freiraum für die Ideen eines künftigen Nutzers. Aktuell ist dieser Bereich als offenes Studio konzipiert. Neben zwei Abstellkammern hat man hier einen Saunabereich mit Dusche sowie Zugang zur innenliegenden Dachterrasse.

Die Dreifachverglasung der Fenster, die teils mit elektrischen Jalousien ausgestattet sind, sowie eine vorinstallierte Alarmanlage bieten einen gehobenen Sicherheitsstandard. Die nachhaltige Haustechnik umfasst eine moderne Zentralheizung, unterstützt durch eine Solaranlage, sodass hervorragende Werte in puncto Energieeffizienz vorliegen. Das Belüftungssystem sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Der Außenbereich überzeugt durch einen liebevoll gestalteten Garten mit großer Süd-West-Gartenterrasse. Ein separater Geräteschuppen bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Gartenutensilien. Auf dem Grundstück ist Platz für das Abstellen von bis zu 2 Pkws. Die Stellplätze sind unbefestigt.

Die Lage besticht durch ihren hohen Wohnwert: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der Griebnitzsee sind bequem erreichbar. Dank guter Anbindung an die Berliner Innenstadt über Autobahn und S-Bahn ist sowohl das städtische Leben als auch die

Natur der Umgebung schnell erreichbar. Das Umfeld gilt als sehr gehoben – die Nachbarschaft ist durch teils prächtige Villen geprägt.

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint hohe Ausstattungsqualität, zeitgemäße Technik und durchdachte Architektur auf einem außergewöhnlich ansprechend angelegten Grundstück – eine Immobilie, die derzeitigen und zukünftigen Ansprüchen an modernes Wohnen in jeder Hinsicht entspricht.

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Detalles de los servicios

- hohe Decken (EG 2,95m, OG 2,80m)
- Parkett / Dielen
- Alarmanlage
- Kamin
- SIEMATIC-Einbauküche
- Vollbad + Duschbad
- Sauna + Dusche (WC-Anschluss vorb.)
- 2 Balkone + Dachterrasse
- Dreifachverglasung
- bodentiefe Fenster
- el. Jalousien
- gehobener Sicherheitsstandard
- Solaranlage
- hohe Energieeffizienz
- Belüftungssystem
- Hauswirtschaftsraum
- Gartenterrasse
- schön angelegter Garten
- Geräteschuppen
- 2 Stellplätze (unbefestigt)

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Todo sobre la ubicación

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 190.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten.

Babelsberg ist der größte Stadtteil Potsdams und heute vor allem als Medienstandort bekannt. Besonders begehrt ist der Nordosten Babelsbergs, das sogenannte Neubabelsberg. Die um 1900 entstandene Villensiedlung, die sich entlang des Griebnitzsees bis hin zum Schloss Babelsberg erstreckt, beherbergte überwiegend wohlhabende Berliner. Später war die Siedlung, aufgrund der Nähe zu den Filmstudios, auch ein beliebtes Wohnquartier bekannter Filmgrößen. Im Jahr 1945 lebten während der Potsdamer Konferenz die derzeit mächtigsten drei Staatsmänner Churchill, Stalin und Truman in Villen von Neubabelsberg. In den zurückliegenden Jahren wurde ein Großteil der herrschaftlichen Villen saniert, seitdem erstrahlen diese in neuem Glanz.

Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen, worüber die Berliner City sowie der Flughafen BER sehr gut erreichbar sind. Das Berliner Stadtgebiet schließt sich unmittelbar an die Stadtgrenze Potsdams an. Durch Bus und Straßenbahn sind alle Potsdamer Stadtviertel gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Mit dem Regionalexpress oder der S-Bahn gelangen Sie direkt zum Berliner Hauptbahnhof. Eine Regionalbahn-Direktverbindung führt zum Flughafen BER.

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 38.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com