

Potsdam – Eiche

Traumhafte Erdgeschosswohnung mit Garten

???????? ??????????: 25109035



www.von-poll.com

???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 63 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

?? ??? ??????

??????? ?????????	25109035	????? ???????	295.000 EUR
???????????	ca. 63 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ????????????	1995		MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
		???????	??????

???????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ?????????????? ?????????????	105.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.12.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1996

???????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

?? ????????



??????? ???????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

?? ????????



???????? ?????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

?? ???????



??????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

?? ????????



??????? ???????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

?? ????????



??????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

??? ?????? ?????????

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails, die modernen Wohnkomfort gewährleisten. Mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² bietet sie sowohl Singles als auch Paaren oder einer kleinen Familie ein behagliches Zuhause in einem angenehmen Umfeld.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der geräumige Flur auf, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bildet das Herzstück der Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit zu jeder Tageszeit und unterstreichen das freundliche Wohnambiente. Der hochwertige Echtholzparkettboden schafft eine ansprechende Atmosphäre und verleiht den Räumen eine natürliche Eleganz.

An den Wohnbereich grenzt die praktische Küche, die ausreichend Platz für alle erforderlichen Geräte und Arbeitsflächen bietet. Hier lassen sich kulinarische Vorlieben unkompliziert verwirklichen.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch eine funktionale Gestaltung. Ein weiteres Plus ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt – ein Ausstattungsmerkmal, das insbesondere in der kühleren Jahreszeit sehr geschätzt wird.

Ein zugeordneter Stellplatz direkt am Haus bietet Ihnen bequeme Parkmöglichkeiten, was im städtischen Umfeld ein echtes Plus darstellt.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Qualitätsstandard, wurde jedoch sorgfältig gewartet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, wie der effizienten Fußbodenheizung, und den hochwertigen Materialien, wie dem Echtholzparkett, machen diese Wohnung zu einer attraktiven Wahl für anspruchsvolle Interessenten.

Die Lage der Wohnung vereint eine angenehme Nachbarschaft mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind schnell erreichbar. Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung vereint Funktionalität, Behaglichkeit und eine durchdachte Ausstattung auf ca. 63 m² Wohnfläche. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

????????????????? ??? ?????????

- Stellplatz
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Garten

??????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

??? ??? ??? ???????????

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 188.000 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.

Das süd-westlich an Potsdam angrenzende Naturschutzgebiet des Potsdamer Havel- und Seengebiets weist eine kulturhistorische Vielfalt an Seen, Wäldern, Wiesen und Ackerflächen auf. Die angebotene Wohnung grenzt direkt an das Havel- und Seennaturschutzgebiet und bietet somit einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

Der Stadtteil Eiche grenzt unmittelbar an den Park Sanssouci, sowie den Ortsteil Golm mit seiner Universität und dem Regionalbahnhof, dem Fraunhofer-Institut, dem Max-Planck-Institut und ist 4 km von dem Potsdamer Stadtzentrum entfernt. Mit dem Bus erreicht man die Innenstadt innerhalb von 10 Minuten, das Berliner Stadtzentrum ist in ca. 45 min mit der Bahn erreichbar. Auch nach Berlin ist man mit dem Auto in Eiche gut angebunden. So ist man innerhalb 40 Minuten über die Autobahn A115 in der Berliner Innenstadt.

Auch öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Post und Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. Der Ortsteil Eiche bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität.

??????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

?????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25109035 - 14469 Potsdam – Eiche

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com