

Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Attraktive Familien-Villa nahe Griebnitzsee

*Codice oggetto: 25109015*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240,9 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 963 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25109015                 |
| Superficie netta    | ca. 240,9 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione             |
| Vani                | 6.5                      |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 2011                     |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.490.000 EUR                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 43 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.02.2031    |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 38.30 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                             |

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg**

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 38.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)