

Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Attraktive Familien-Villa nahe Griebnitzsee

Objektnummer: 25109015



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240,9 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 963 m²

Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25109015
Wohnfläche	ca. 240,9 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2011

Kaufpreis	2.490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	38.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2031	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Ausstattung und Details

- 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)

Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com