Potsdam – Stern

Familienfreundliche Villa im beliebten Musikerviertel

Objektnummer: 24109039

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.498.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 235,6 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.146 m^2

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

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

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Auf einen Blick

Objektnummer	24109039
Wohnfläche	ca. 235,6 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1930
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.498.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.08.2033

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	107.06 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Die Immobilie

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Die Immobilie

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Die Immobilie

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Die Immobilie

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Die Immobilie

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Die Immobilie

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Ein erster Eindruck

Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Musikerviertel, einer ruhigen, grünen Wohnsiedlung am Stadtrand von Potsdam (Babelsberg). Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 236 m² und eignet wegen der vielen Zimmer vor allem für größere Familien oder Wohnen und Arbeiten. Das liebevoll angelegte Grundstück hat eine Größe von ca. 1146 m². Das Haus im Stil einer klassischen 30er Jahre-Villa wurde Anfang 2000 kernsaniert. Es verfügt über praktische Aufteilung mit schönen Sichtachsen und viel Glas, was viele schöne Sichtachsen bietet

Das Erdgeschoss verteilt sich auf 3 Zimmer, eine große Wohnküche und ein Gäste-WC. Ein Highlight ist das zentral zum Garten gelegene Zimmer mit offener Galerie und einem großen Fensterelement. Von hier hat man Zugang zur großzügigen, gefliesten Terrasse mit einem schönen Blick in den Garten. Die Böden des Erdgeschosses sind mit großformatigen Fliesen belegt. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Das Obergeschoss verteilt sich auf 4 Zimmer, eine offene Galerie und ein renovierungsbedürftiges Vollbad. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein Vorraum, ein Schlaf- oder Gästezimmer sowie ein Wannenbad.
Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören hohe Decken, eine Alarmanlage und Fensterläden im Obergeschoss. Im Kellergeschoss stehen genügend Abstellräume zur Verfügung.

Der schön angelegte Garten mit Brunnen und Bewässerungssystem lädt zum Verweilen im Freien ein. Großzügig angelegte Rosenbeete säumen das Haus. Ein Doppelcarport sowie ein elektrisches Zufahrtstor sind vorhanden.

Die Immobilie liegt ruhig im beliebten Musikerviertel, einer Wohnsiedlung, die durch attraktive Wohnhäuser und Villen geprägt ist und in den 20er Jahren entstand. Durch die gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen, den Flughafen Berlin-Brandenburg sowie die Bundeshauptstadt Berlin ist die Lage ideal für Berufspendler. Das Haus befindet sich nur wenige Meter von der Berliner Stadtgrenze zu Berlin-Wannsee und in der Nähe der Parforceheide, die zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggen und anderen Aktivitäten einlädt.

Das Wohnhaus eignet sich sowohl für große Familien als auch zum Wohnen und Arbeiten. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Aktuell ist das Haus vermietet. Die Mieter werden zur Übergabe ausziehen.

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Fliesen- / Parkettböden
- 1 Vollbad (renovierungsbedürftig)
- 1 Wannenbad im Dachgeschoss
- Gäste-WC
- hohe Decken
- Alarmanlage
- Fensterläden im OG
- große Terrasse
- Brunnen + Bewässerungssystem
- Doppelcarport
- el. Zufahrtstor

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Alles zum Standort

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 186.000 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 angebotene Haus liegt in einer beliebten Wohnsiedlung - dem Musikerviertel - im Südosten Potsdams, angrenzend an den beliebten Stadtteil Babelsberg. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Das nahegelegene „Stern-Center“ bietet kostenlose Parkplätze und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die Nähe zu Berlin ist die verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt gesichert. Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen und die Berliner Flughäfen Schönefeld und Tegel.

Objektnummer: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 107.06 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

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: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

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