Potsdam – Stern

Familienfreundliche Villa im beliebten Musikerviertel

Property ID: 24109039

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.498.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 235,6 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.146 m^2

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

At a glance

Property ID	24109039
Living Space	ca. 235,6 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1930
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	1.498.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2001
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 103 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.08.2033

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	107.06 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

The property

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

The property

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

The property

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

The property

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

The property

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

The property

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

A first impression

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.

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Details of amenities

- 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

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

All about the location

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.

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Other information

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.

Property ID: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam
Tel.: +49 331 - 88 71 811 0
E-Mail: potsdam@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com