

Potsdam – Kirchsteigfeld

# Lichtdurchflutetes Eckhaus mit Panorama-Dachterrasse

Objektnummer: 25109006



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

KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

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

Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25109006
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Pulldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	589.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	97.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.06.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reiheneckhaus, erbaut im Jahr 1999, bietet Ihnen mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 200 m<sup>2</sup> erstklassigen Wohnkomfort in angenehmer Umgebung. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit und gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem und schnell erreichbar.

Das Raumkonzept des Hauses überzeugt durch funktionale Gestaltung und eine gelungene Aufteilung auf insgesamt fünf Zimmer. Im Erdgeschoss begrüßt Sie der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Parkettboden und bodentiefen Fenstern, die für eine angenehme Verbindung zum Außenbereich sorgen. Die offene Gestaltung schafft ein einladendes Ambiente und ermöglicht einen direkten Zugang zur Sonnenterrasse und in den liebevoll angelegten Garten mit Eckgrundstück. Ein modernes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum. Ein praktischer Kellerersatzraum im Erdgeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Stauraum oder Werkstatt.

Die separate Küche, ausgestattet mit allen Anschlüssen für moderne Einbaugeräte, schließt sich optimal an den Wohnbereich an und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Ideen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office nutzen lassen. Das Tageslichtbad bietet eine Badewanne und eine separate Dusche, ergänzt durch ausreichend Ablagemöglichkeiten.

Eines der Highlights ist die geräumige Dachterrasse, die sich im Staffelgeschoss befindet und einen schönen Ausblick ins Grüne sowie Privatsphäre bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden verbringen. In diesem Geschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Rahmen eines Fernwärmeanschlusses im Jahr 2024 erneuert und sorgt für zeitgemäßen, effizienten Heizkomfort über eine zentrale Versorgung. Ein eigener Außenstellplatz direkt vor dem Haus, ausgestattet mit einer praktischen Wallbox für Elektrofahrzeuge bietet zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie richtet sich an Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Raumangebot, Funktionalität und gutes Wohnumfeld legen. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen und der praktischen Raumaufteilung dieses Reiheneckhauses. Hier finden Sie ein durchdachtes Zuhause mit allem, was das moderne Leben komfortabel macht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses interessante Angebot präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Ausstattung und Details

- Parkett im Wohnzimmer
- Bodentiefe Fenster
- Stellplatz mit Wallbox
- Fernwärmeanschluss neu 2024
- Dachterrasse
- Eckgrundstück mit schön angelegtem Garten
- Gartenhaus
- Kellerersatzraum im Erdgeschoss
- schöne Raumaufteilung



**Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld**

## 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.

Das angebotene Haus liegt in einer Wohnsiedlung im Südosten Potsdams. 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, worüber die Berliner City sowie der BER Flughafen Schönefeld 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 Berlin-Schönefeld.

Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 97.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25109006 - 14480 Potsdam – Kirchsteigfeld

## 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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