

Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke

# Lichtdurchflutete DG-Wohnung mit großzügiger Südterrasse

Objektnummer: 26109005A



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke**

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

Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke

## Auf einen Blick

Objektnummer	26109005A	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55,23 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1996	Ausstattung	Terrasse

**Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>103.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>14.02.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1996</b>

Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke

## Die Immobilie



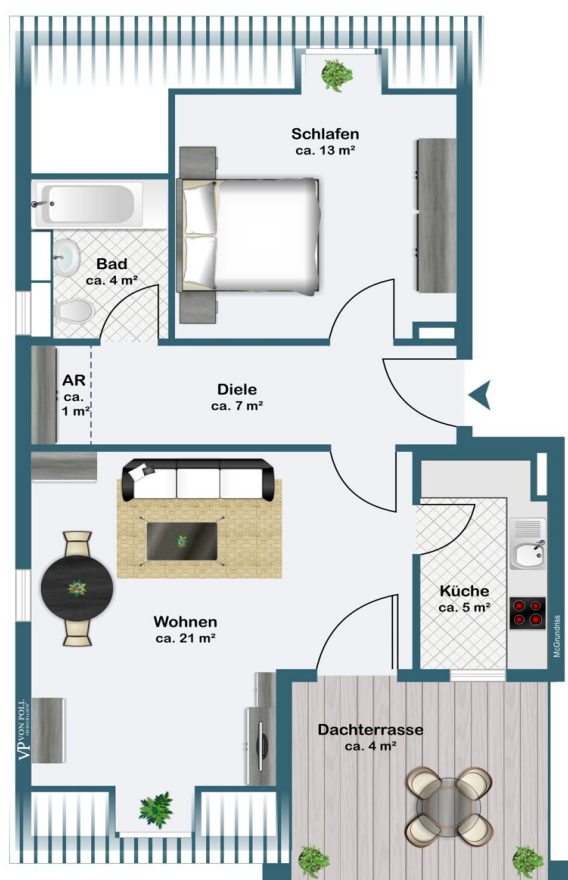
Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1996 errichtet. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55,23 m<sup>2</sup>, bestehend aus Küche, Bad, Flur und zwei Zimmern, darunter ein separates Schlafzimmer.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und verfügt über einen Zugang zur überdachten Südterrasse. Die südliche Ausrichtung sorgt für gute Lichtverhältnisse im Wohnbereich. Zum Wohnzimmer und Badezimmer sind Glastüren eingesetzt, die zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beitragen. In den Wohnräumen ist Laminatboden verlegt. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Im Jahr 2024 wurde eine Strangsanierung durchgeführt und in diesem Zusammenhang das Badezimmer erneuert.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Interesse optional zusätzlich erworben werden.

Die Wohnung liegt zentral mit guter Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Bergholz-Rehbrücke verfügt über einen Regionalbahnhof sowie ein Autobahnanschluss und ist damit bestens an das Umland, sowie an die Bundeshauptstadt Berlin angebunden. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Potsdam besteht die Möglichkeit, den Potsdamer Nahverkehr zu nutzen. Ärzte, Nahversorger und gastronomische Angebote sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Wohnung ist für Singles als auch für Paare optimal geeignet.

**Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke**

## **Ausstattung und Details**

- **Laminatfußboden**
- **Wannenbad mit Tageslicht (erneuert)**
- **Glastüren zu Wohnzimmer und Bad**
- **überdachte Südterrasse**
- **Kellerraum**
- **Fahrradkeller**
- **Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden**

**Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke**

## Alles zum Standort

Bergholz-Rehbrücke, ein Ortsteil der Gemeinde Nuthetal im Landkreis Potsdam-Mittelmark, zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, eine familienfreundliche Infrastruktur und die hervorragende Anbindung an Potsdam und Berlin aus. Der Ort liegt idyllisch zwischen ausgedehnten Waldgebieten und der Nuthe, wodurch sich ein hoher Freizeit- und Erholungswert bietet – ohne auf die Vorteile einer sehr guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Potsdam-Rehbrücke befindet sich direkt im Ort und bietet über die Regionalbahnlinien RE7 und RB37 regelmäßige und schnelle Verbindungen nach Potsdam und Berlin. So erreicht man den Berliner Hauptbahnhof in etwa 25 bis 30 Minuten und das Potsdamer Stadtzentrum in nur rund 10 Minuten. Über die nahegelegene Autobahn A115 (Anschlussstelle Saarmund) besteht zudem eine schnelle Verbindung mit dem Auto in Richtung Berlin oder in den Süden Brandenburgs. Mehrere Buslinien binden Bergholz-Rehbrücke zusätzlich an die umliegenden Ortsteile und Nachbargemeinden an.

Für Familien bietet der Ort ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten, wie die Kita „Anne Frank“ oder die evangelische Kita „Himmelszelt“, befinden sich direkt in Bergholz-Rehbrücke. Die Otto-Nagel-Grundschule vor Ort verfügt über Ganztagsangebote und einen angeschlossenen Hort. Weiterführende Schulen sowie zahlreiche weiterführende Bildungsangebote sind in Potsdam bequem erreichbar.

Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert: Supermärkte wie REWE und ALDI befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus gibt es eine Sparkasse, eine Postfiliale, Arztpraxen, Apotheken und kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Cafés, Restaurants und diverse Freizeit- und Vereinsangebote sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Besonders geschätzt wird Bergholz-Rehbrücke von Familien und Berufspendlern, die die ruhige, grüne Wohnlage mit der Nähe zu den Metropolen Potsdam und Berlin verbinden möchten. Hier lebt man naturnah, sicher und entspannt – und ist dennoch in wenigen Minuten mitten im städtischen Leben.

**Objektnummer: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26109005A - 14558 Nuthetal - Bergholz-Rehbrücke**

## **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)**