

Schwielowsee / Wildpark West

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten – Raum für neue Wohnmomente

Objektnummer: 26109024



**KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.180 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West**

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

**Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26109024</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>540.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 112 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2017</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1937</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Elektro</b>	Endenergiebedarf	<b>96.04 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.06.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1937</b>

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West**

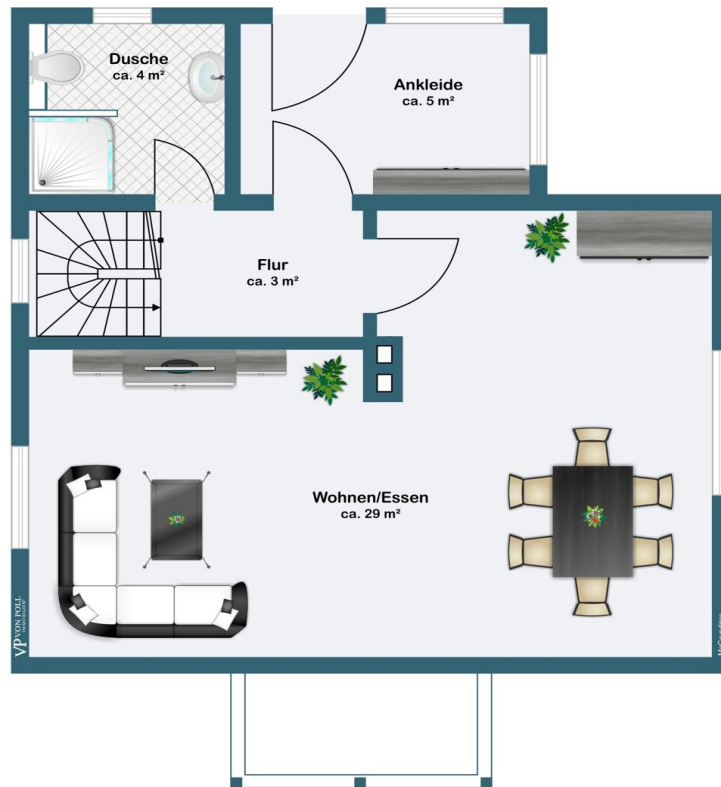
## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

## 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: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus vereint einen modernisierten Bestand mit einem großzügigen Grundstück und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Auf einem ca. 1.180 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – von der Nutzung des bestehenden Wohnhauses über einen bereits genehmigten Anbau bis hin zu einer vollständigen Neubebauung.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten Raum für individuelle Wohnkonzepte.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre und gemütliche Stunden.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Eine separate Ankleide ergänzt das Raumangebot und schafft zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Zuge umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Bereiche des Hauses aufgewertet. Die Elektrik wurde erneuert und ein Smart-Home-System zur Steuerung von Beleuchtung und Jalousien installiert. Darüber hinaus wurden die Fenster, Bodenbeläge sowie die Küche modernisiert. Das Dach wurde ebenfalls erneuert.

Beheizt wird die Immobilie über eine Nachtspeicherheizung, die eine regulierbare Wärmeversorgung auch in den kälteren Monaten gewährleistet. Gleichzeitig bietet das Haus Käufern die Möglichkeit, weitere Modernisierungsmaßnahmen nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen und das Wohnkonzept individuell zu gestalten.

Die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen, für gesellige Stunden oder zur Verwirklichung eigener Gartenideen.

Ein weiteres Highlight ist das Nebengebäude mit insgesamt ca. 32 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Es umfasst ein ca. 16 m<sup>2</sup> großes Büro sowie eine ebenso große Waschküche und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice, Atelier, Hobbyraum oder

**zusätzlichen Funktionsbereich.**

**Besonders hervorzuheben ist das attraktive Entwicklungspotenzial der Immobilie. Für einen Anbau liegt bereits eine Baugenehmigung vor, sodass insgesamt eine Wohnfläche von bis zu ca. 180 m<sup>2</sup> realisiert werden kann. Die Genehmigung ist noch bis 2031 gültig und bietet somit eine verlässliche Grundlage für zukünftige Bauvorhaben.**

**Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West**

## **Alles zum Standort**

Inmitten einer idyllischen Wald- und Seenlandschaft, fernab vom Trubel der Großstadt, liegt die beliebte Wohnsiedlung Wildpark-West. Die zum Ortsteil Geltow gehörende Waldsiedlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark befindet sich direkt am Havelufer gegenüber der Inselstadt Werder (Havel). Die malerische Uferpromenade bietet beeindruckende Ausblicke auf den See und ist zugleich ein attraktiver Anlaufpunkt für Wasserwanderer und Naturliebhaber.

Gemeinsam mit den Nachbarorten Ferch und Caputh bildet Geltow die im Jahr 2002 gegründete Gemeinde Schwielowsee. Die staatlich anerkannte Erholungsregion wurde unter anderem als „Familien- und kinderfreundliche Gemeinde“ ausgezeichnet und erfreut sich aufgrund ihrer hohen Lebensqualität großer Beliebtheit.

Dank einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältiger Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote sowie eines modernen Kita- und Grundschulcampus verzeichnet Geltow eine stetig wachsende Nachfrage als Wohnstandort. Ein lebendiges Vereinsleben rund um das Vereinshaus am Wasser trägt zusätzlich zur hohen Attraktivität des Ortes bei.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Sowohl der Bahnhof Werder (Havel) als auch der Kaiserbahnhof Potsdam sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen, mit denen Sie das Berliner Stadtzentrum – insbesondere Berlin-Mitte – in rund 25 Minuten erreichen. So verbindet Wildpark-West naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion Berlin.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist in wenigen Minuten erreichbar. Mit ihrem eindrucksvollen barocken Stadtkern und zahlreichen kulturellen Sehenswürdigkeiten zählt sie zu den beliebtesten Reisezielen Deutschlands und zieht jährlich mehrere Millionen Besucher an. Die Potsdamer Innenstadt erreichen Sie in weniger als zehn Minuten – bequem mit dem Auto sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West**

## **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: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West**

## **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)**