

Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Attractive family villa near Griebnitzsee

*Property ID: 25109015*



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

**PURCHASE PRICE: 2.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 963 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

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

Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25109015                  |
| Living Space         | ca. 240,9 m <sup>2</sup>  |
| Roof Type            | Half-hipped roof          |
| Rooms                | 6.5                       |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 2011                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 2.490.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained   |
| Construction method   | Solid   |
| Usable Space          | ca. 43 m <sup>2</sup>   |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony            |

Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 27.10.2035      |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 49.00 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2011                      |

Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## The property





Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## The property



Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## The property





Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## The property





Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## The property





Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## The property



Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## The property



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



**Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg**

## A first impression

This detached house, built in 2011, is situated in a sought-after residential area in the Babelsberg villa district, near Lake Griebnitzsee. It impresses with its well-designed layout and a total living area of approximately 241 m<sup>2</sup>. The beautifully landscaped plot measures approximately 963 m<sup>2</sup>. With its high-quality features and energy-efficient design, this meticulously maintained property fulfills discerning living requirements in a prestigious residential setting. The house captivates upon entering with its open, light-filled architecture. High ceilings (approximately 2.95 m on the ground floor and 2.80 m on the upper floor) enhance the spacious feel. The living area, with its floor-to-ceiling windows, modern parquet flooring, and fireplace, provides the perfect centerpiece for social gatherings or relaxing moments. The open-plan kitchen, equipped with SIEMATIC fitted units, flows seamlessly into the dining area and offers direct access to the terrace. The 6.5 rooms are spread across three levels, allowing for a variety of flexible usage options. The property features three bedrooms, a small guest room, and two bathrooms. The fully finished attic offers additional space for a future occupant's ideas. Currently, this area is designed as an open-plan studio. In addition to two storage rooms, it includes a sauna area with a shower and access to the interior roof terrace. Triple-glazed windows, some equipped with electric blinds, and a pre-installed alarm system provide a high level of security. Sustainable building technology includes a modern central heating system supported by solar panels, resulting in excellent energy efficiency. The ventilation system ensures a comfortable indoor climate year-round. The exterior boasts a beautifully landscaped garden with a large southwest-facing terrace. A separate garden shed provides additional storage for gardening equipment. The property offers parking for up to two cars. The parking spaces are unpaved. The location is highly desirable: shops, schools, and Lake Griebnitzsee are all within easy reach. Thanks to excellent connections to Berlin's city center via motorway and S-Bahn (suburban train), both urban life and the surrounding countryside are easily accessible. The area is considered very upscale, characterized by some magnificent villas. This detached single-family home combines high-quality features, modern technology, and sophisticated architecture on an exceptionally attractively landscaped plot – a property that meets current and future demands for modern living in every respect.

Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Details of amenities

- hohe Decken (EG 2,95m, OG 2,80m)
- Parkett / Dielen
- Alarmanlage
- Kamin
- SIEMATIC-Einbauküche
- Vollbad + Duschbad
- Sauna + Dusche (WC-Anschluss vorb.)
- 2 Balkone + Dachterrasse
- Dreifachverglasung
- bodentiefe Fenster
- el. Jalousien
- gehobener Sicherheitsstandard
- Solaranlage
- hohe Energieeffizienz
- Belüftungssystem
- Hauswirtschaftsraum
- Gartenterrasse
- schön angelegter Garten
- Geräteschuppen
- 2 Stellplätze (unbefestigt)

Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## All about the location

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.

Babelsberg ist der größte Stadtteil Potsdams und heute vor allem als Medienstandort bekannt. Besonders begehrt ist der Nordosten Babelsbergs, das sogenannte Neubabelsberg. Die um 1900 entstandene Villensiedlung, die sich entlang des Griebnitzsees bis hin zum Schloss Babelsberg erstreckt, beherbergte überwiegend wohlhabende Berliner. Später war die Siedlung, aufgrund der Nähe zu den Filmstudios, auch ein beliebtes Wohnquartier bekannter Filmgrößen. Im Jahr 1945 lebten während der Potsdamer Konferenz die derzeit mächtigsten drei Staatsmänner Churchill, Stalin und Truman in Villen von Neubabelsberg. In den zurückliegenden Jahren wurde ein Großteil der herrschaftlichen Villen saniert, seitdem erstrahlen diese in neuem Glanz.

Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen, worüber die Berliner City sowie der Flughafen BER 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 BER.



Property ID: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 49.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

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: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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