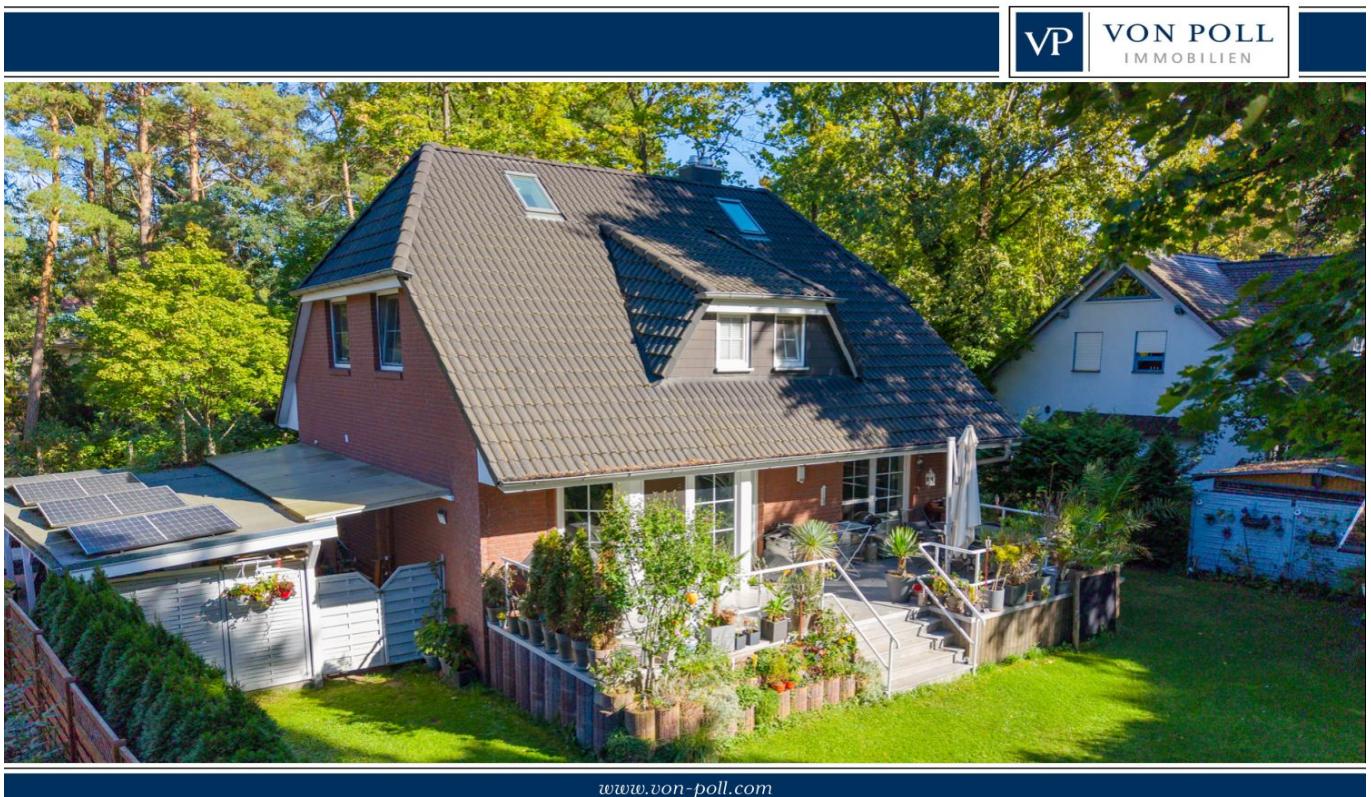


Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Attractive detached house in a quiet side street

Property ID: 25109037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 615.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 542 m²

Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

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

Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

At a glance

Property ID	25109037
Living Space	ca. 134 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1998

Purchase Price	615.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	115.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.09.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

The property



Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

The property



Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

The property



Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

The property



Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

The property



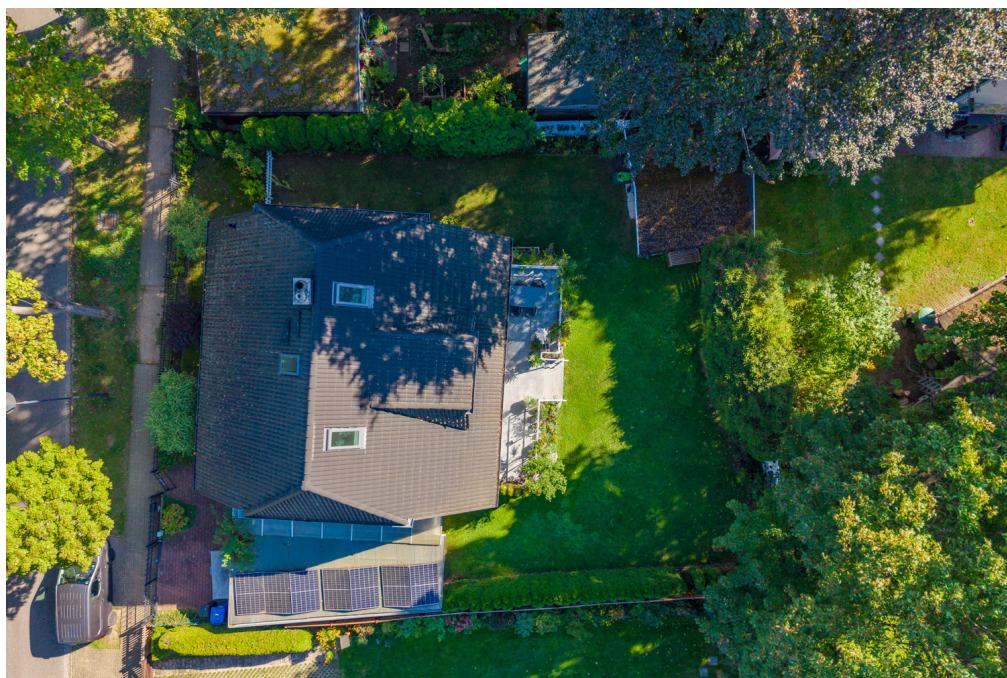
Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

The property



Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

The property



Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

The property



Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

A first impression

This detached single-family home, built in 1998, is in excellent condition and offers a harmonious home for families with approximately 134 m² of living space and a plot size of around 542 m². The residential area is characterized by a pleasant neighborhood, creating an attractive environment, especially for families. The combination of central heating and underfloor heating ensures a comfortable indoor climate year-round. The house features a well-designed layout: a total of four rooms are available, including three bedrooms, which can be used in a variety of ways. Two modern bathrooms, each with comfortable amenities – one with a shower and the other with a separate bathtub – offer residents individual privacy and ample space. In the open-plan living and dining area, a fireplace invites you to relax with family, while the high-quality fitted kitchen with modern appliances makes cooking a pleasure. The spacious terrace is directly accessible from the living area and creates a seamless transition to the garden. Here you will find plenty of space for relaxing outdoors, social gatherings, or playing with the children. The property also includes a garden shed providing additional storage space and a carport for weatherproof parking. A private well ensures optimal garden irrigation – a practical detail that makes everyday life particularly convenient. The property is fully fenced, offering privacy and security for the whole family. Health and relaxation are top priorities in this house. The integrated sauna allows for relaxation after a long day and further enhances the property's value. The full basement, which is partially heated, offers numerous possibilities for use and storage – whether as a hobby room, fitness area, workshop, or for storing supplies. Alternatively, it can be used as an office or guest room. The attic provides additional storage space. The house's location boasts excellent infrastructure: a primary school and a daycare center are located directly in the village, as are various shops within walking distance. Thanks to the nearby motorway access and the regional train station with direct connections to Berlin, both commuters and day-trippers can travel quickly and easily. Despite its quiet location, this detached house offers the advantages of a peaceful, low-traffic residential street with a friendly and well-maintained environment. Whether as a new home for the whole family or for those seeking tranquility with convenient access to amenities, this detached house boasts numerous advantages and impresses with its functional features, well-designed floor plan, and pleasant neighborhood. Let us convince you of the possibilities this property offers during a viewing. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Details of amenities

- Einbauküche
- Sauna
- Kamin
- Duschbad
- Wannenbad
- Fußbodenheizung
- große Terrasse
- Carport
- Gartenhaus
- Brunnen + Bewässerungssystem

Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

All about the location

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.

Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren muss._x000D_

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss_x000D_

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen._x000D_

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen._x000D_

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung._x000D_

x000D

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:_x000D_

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

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