

Potsdam

Ihr zu Hause im Grünen: stilvolle Gartenwohnung mit Kamin und Wassernähe

Property ID: 26109034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185,03 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

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

Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

At a glance

Property ID	26109034
Living Space	ca. 185,03 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Year of construction	1998
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	995.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 27 m ²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	102.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.03.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

The property



Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

The property



Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

The property



Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

The property



Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

The property



Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

The property



Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

The property



Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

The property



Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

The property



Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

A first impression

Diese großzügige Wohnung mit eigenem Garten bietet eine Wohn- Nutzfläche von ca. 206,38 m² und überzeugt durch ihre gepflegte Ausstrahlung sowie eine Vielzahl hochwertiger Ausstattungsdetails und der fußläufigen Nähe zum Grienitzsee. Das im Jahr 1998 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einem ruhigen und begrünten Wohnviertel Klein Glienicke, das durch seine angenehme Nachbarschaft und die Nähe zur Natur überzeugt.

Herzstück der Wohnung sind drei großzügige Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Raumaufteilung schafft optimale Bedingungen für den repräsentativen Wohn- und Essbereich ebenso wie für die individuelle Gestaltung von Schlaf- und Arbeitsräumen.

Das Angebot wird durch einen separaten Bereich ergänzt, der als Gästewohnung/Hobbybereich oder Einliegerwohnung zur Verfügung steht und flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster, die in nahezu allen Bereichen für hervorragenden Lichteinfall sorgen und dabei einen weiten Blick ins Grüne ermöglichen. Der Zugang zum eigenen, besonders großen Gartenanteil ergänzt das Wohnerlebnis um einen privaten Außenbereich, der Raum für Entspannung und gesellige Stunden bietet. Die Fenster mit Sicherheitsglas sind effizient integriert und sorgen in Kombination mit der Fußbodenheizung ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Die Ausstattung umfasst edles Eichenparkett, das einen warmen und einladenden Charakter vermittelt. Der Wohnbereich wird durch einen modernen Kamin bereichert, der für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. Eine aufschaltbare Alarmanlage, sowie bei allen Fenstern Sicherheitsglas ist vorhanden und bietet zusätzliche Sicherheit für die Bewohner. Zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze ermöglichen bequemes Parken und runden das Angebot ab.

Die neue hochwertige Einbauküche ist vollständig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein. Funktionale Aspekte wie ein separater Keller bieten zudem zusätzlichen Stauraum und praktische Lagerungsmöglichkeiten.

Beide Badezimmer sind modern gestaltet mit kashmir-white Granit und unterstützten komfortables Wohnen auf hohem Niveau.

Eine Vielzahl großzügiger Fensterflächen und Glaselemente in den Wohnräumen unterstreicht das helle und freundliche Ambiente. Die Terrasse ist über die bodentiefen Fensterelemente direkt zugänglich und bietet viel Platz im Freien.

Die Fassade des Gebäudes präsentiert sich in zeitloser Architektur und ist von alten Bäumen sowie gepflegten Gärten umgeben. Die Randlage des Grundstücks gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre und Ausblick ins Grüne.

Dank der umfangreichen Modernisierungen und der kontinuierlichen Pflege der Immobilie bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus zeitgemäßem Komfort, Sicherheit und einem urbanen Lebensstil im Grünen. Interessenten haben hier die Möglichkeit, Wohnen, Arbeiten und Gästeempfang auf hohem Niveau zu realisieren.

Ein Besichtigungstermin gibt Ihnen die Gelegenheit, sich von den zahlreichen Vorteilen dieses Objekts persönlich zu überzeugen.

Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

Details of amenities

- Eichenparkett
- Granitbäder
- Fußbodenheizung
- Alarmanlage
- Kamin
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- großer privater Gartenanteil
- neue Einbauküche
- separate Gästewohnung
- Kellerraum
- bodentiefe Fenster

Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

All about the location

Klein Glienicke zählt zu den außergewöhnlichsten und begehrtesten Wohnlagen Potsdams. Der idyllische Ortsteil befindet sich unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze und verbindet auf einzigartige Weise die Ruhe und landschaftliche Schönheit Potsdams mit der Nähe zur Hauptstadt. Hier wohnt man eingebettet in eine historische Park- und Seenlandschaft und erreicht zugleich innerhalb kurzer Zeit die wichtigsten Berliner Stadtteile.

Durch seine besondere Lage zwischen dem Park Babelsberg, dem Glienicker Park und der Glienicker Lake ist Klein Glienicke Teil der unter UNESCO-Schutz stehenden Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft. Der Bereich des Unesco Weltkulturerbes mit Historische Villen, architektonisch reizvolle Gebäude, weitläufige Grünanlagen und die Nähe zum Wasser verleihen dem Viertel einen exklusiven und nahezu dörflichen Charakter und befindet sich direkt angrenzend an die Wohnanlage.

Die direkte Nachbarschaft zu Berlin macht den Standort besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge der Metropole zu verzichten. Über die geschichtsträchtige Glienicker Brücke gelangt man unmittelbar nach Potsdam. Auch die Berliner City West, der Kurfürstendamm, Charlottenburg und der Berliner Südwesten sind mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar. Gleichzeitig liegen das Zentrum von Potsdam, Babelsberg und die Medienstadt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Der nahe gelegene Bahnhof Berlin-Wannsee bietet eine hervorragende Anbindung an den Berliner Nah- und Regionalverkehr. Von hier bestehen schnelle Verbindungen unter anderem in Richtung Charlottenburg, Zoologischer Garten, Berlin Hauptbahnhof und Friedrichstraße. Damit eignet sich Klein Glienicke ideal für Berufspendler, die in Berlin arbeiten und ihren Lebensmittelpunkt in einer ruhigen, grünen und repräsentativen Umgebung suchen.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der Park Babelsberg, die Uferwege entlang der Havel, die Glienicker Lake, der Griebnitzsee sowie die weitläufigen Schloss- und Parkanlagen bieten einen außergewöhnlich hohen Erholungswert. Wassersportmöglichkeiten, traditionsreiche Ausflugslokale und zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindertagesstätten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind sowohl im angrenzenden Potsdam-Babelsberg als auch in Berlin-Wannsee schnell erreichbar. Dadurch verbindet die Lage ein naturnahes und

zurückgezogenes Wohngefühl mit einer sehr guten urbanen Infrastruktur.

Klein Glienicke steht für eine seltene Kombination aus geschichtsträchtigem Ambiente, Wasser- und Naturnähe sowie einer unmittelbaren Verbindung zu Berlin. Die Lage ist ideal für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und ein hochwertiges Wohnumfeld schätzen, zugleich jedoch beruflich und gesellschaftlich eng mit der Hauptstadt verbunden bleiben möchten.

Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

Other information

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.

Property ID: 26109034 - 14482 Potsdam

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