

Wustermark - Priort

# Paradise on the edge of the Döberitz Heath

**Property ID: 25368011**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.554 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort**

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

Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort

## At a glance

Property ID	25368011	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2001	Modernisation / Refurbishment	2020
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Like new
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 183 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace

Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	07.04.2032	Final energy consumption	95.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort

## The property



Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort**

## A first impression

In one of the most desirable locations near the capital, this meticulously maintained detached house, built in 2001, sits on a spacious 1,550 m<sup>2</sup> plot. The approximately 200 m<sup>2</sup> of living space is spread over two floors, complemented by a very usable basement of approximately 100 m<sup>2</sup>. This solidly constructed house offers a consistently high-quality living environment throughout. Down to the smallest detail, this home impresses with its high technical standards, premium fixtures, and special features. Furthermore, the well-designed floor plan and the perfectly landscaped grounds are captivating. The ground floor welcomes you with a bright and spacious entrance hall. The living room, with its open-plan fitted kitchen, large windows, and sun terrace, is both inviting and bright. From the terrace, you have direct access to the beautiful garden. The wood-burning stove makes the living room particularly cozy on cold winter days. Also located on the ground floor are a spacious shower room and a storage room. A solid wooden staircase leads to the upper floor, where three additional rooms offer ample space for your family. The upstairs bathroom also boasts high-quality fixtures and offers a relaxing bathing experience for all ages. The basement, equipped with underfloor heating, leaves nothing to be desired. Whether you envision an office, living space, or hobby room, anything is possible. Fiber optic internet will be available for high-speed home office use or smart TV upon completion. Floor-to-ceiling windows provide access to the garden. The property is enclosed with high-quality fencing and conveniently accessed via an electric gate with remote control. The meticulously maintained garden is lovingly landscaped and features an irrigation system. At the rear of the expansive property, a high-quality swimming pool is situated in a secluded location, ensuring complete peace and privacy. A pool cover simplifies maintenance. This attractive property is further enhanced by several parking spaces and a large double garage with expanded storage space and an adjoining workshop.

**Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort**

## Details of amenities

- Massive Bauweise der Außen- und Innenwände aus Kalksandstein
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im gesamten Haus
- Elektr. Aluminium Außenjalousien
- Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
- Zimmertüren aus Röhrenspan 2,10 m
- Badezimmer im EG und OG 2020 saniert
- Innenwände der Bäder hydrophobiert
- Wasserführender Kamin
- Separater Trinkwasseranschluß für Kühlschrank
- Raumhöhe EG und OG 2,70 m
- Dachflächenfenster Velux 5-Star Verglasung
- Volldämmung in Sparren zzgl. Flächendämmung
- Dampfsperre Isover Klimamembran
- Engobierte Tonziegel mit Sturmklammern
- Solarthermie, 5 Kollektoren
- Schornstein zweizügig
- Dachschrägen auf Metallunterkonstruktion
- Alle Räume im UG mit Fußbodenheizung und Feuerschutztüren F30
- Raumhöhe im UG 2,55 m
- Elektr. Vorbereitung für Sauna
- Remea Brennwertgerät mit 700 Liter Pufferspeicher
- Gartenbewässerung aus bodenoffener Zisterne oder separater Wasseruhr
- Sicherheitsschlösser an Haus und Pforte gleichschließend
- Renz Briefkasten mit Sprechanlage
- Elektr. Torantrieb (neu)
- VDSL 50MB/S - Glasfaser Highspeed in Fertigstellung
- Poolumrandung und Tragwerk aus WPC Profideck

- Pool Abmessung 9,20 m x 4,60 m x 1,50 m
- LUPUS Pool Temperatursensor
- Dränage umlaufend mit Reinigungsschächten
- Regenwassereinleitung zentral in bodenoffener Zisterne
- Smarthome Alarmanlage LUPUSEC XT2 Plus, Zugangskontrolle, Kameras u.s.w.
- Großer überdachter Grillplatz
- Separate Sitzgruppe am Pool
- Massive Doppelgarage mit Werkstatt

**Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort**

## All about the location

Die Gemeinde Wustermark befindet sich im idealen Zusammenwirken von Wohnen, Arbeit und Freizeit direkt vor den Toren der Landeshauptstadt Potsdam und der Bundeshauptstadt Berlin. Hier wird Lebensqualität groß geschrieben. Mit seiner günstigen Lage ist das im Havelland eingebettete Wustermark eine sehr beliebte Adresse bei jung und alt. Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich geprägt durch Wiesen, Ackerflächen und Waldstücke. Entlang des Havelkanals finden hier Ausflügler und Naturverbundene eine reizvolle Landschaft. Die Radwanderwege des Havellandes und der Heinz Sielmann Park in der Döberitzer Heide werden sehr gern für sportliche Aktivitäten genutzt und sind ideal für Ausflüge mit der ganzen Familie. Die bekannte und viel genutzte Havellandhalle lässt nicht nur die Herzen der Sportler höher schlagen, sondern verleitet auch zur Entspannung durch die enorme Vielfalt, wie beispielsweise das Hauseigene Schwimmbad, die Saunalandschaft oder die Minigolfanlage, die sie bietet.

Diese Gemeinde ist mit einer hervorragender Infrastruktur ausgestattet. Die verschiedensten Schulen und Kindergärten sind sehr gut zu Fuß zu erreichen. Sämtliche Dienstleistungen, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel das große Einkaufszentrum "Havelpark" oder das Designer Outlet Center und das beliebte Karls Erlebnis-Dorf direkt an der B5 in der Nachbargemeinde Elstal - alles ist vorhanden.

Der Bahnhof Wustermark liegt zentral und bietet verschiedenste Verkehrsmittel zur schnellstmöglichen Erreichung Ihres Ziels. Mit der Regionalbahn gelangen Sie in die Berliner City - die ideale Anbindung an die Hauptstadt.

Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner Stadtgrenze über die vierspurige und gut ausgebaute Bundesstraße "B5" in wenigen Minuten und die City West in 25 Minuten. Die Landeshauptstadt Potsdam ist ebenfalls in wenigen Minuten über die

L20 und die B2 zu erreichen.

**Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 95.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 aufbewahren muss.

**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

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

**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.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

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

**Property ID: 25368011 - 14641 Wustermark - Priort**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

E-Mail: [nauen@von-poll.com](mailto:nauen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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