

Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Atractiva villa familiar cerca de Griebnitzsee

Número de propiedad: 25109015



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

PRECIO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 963 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25109015                           |
| Superficie habitable | ca. 240,9 m <sup>2</sup>           |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                |
| Habitaciones         | 6.5                                |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 2011                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 2.490.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 43 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón     |

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 27.10.2035          |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 49.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2011                   |

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 2011, se encuentra en una codiciada zona residencial del distrito de villas de Babelsberg, cerca del lago Griebnitzsee. Impresiona por su cuidada distribución y una superficie habitable total de aproximadamente 241 m<sup>2</sup>. La parcela, bellamente ajardinada, mide aproximadamente 963 m<sup>2</sup>. Con sus características de alta calidad y su diseño de bajo consumo, esta propiedad, meticulosamente mantenida, satisface las necesidades de vivienda más exigentes en un prestigioso entorno residencial. La casa cautiva al entrar con su arquitectura abierta y luminosa. Los techos altos (aproximadamente 2,95 m en la planta baja y 2,80 m en la planta superior) realzan la sensación de amplitud. El salón, con sus ventanales de suelo a techo, su moderno suelo de parquet y su chimenea, es el lugar perfecto para reuniones sociales o momentos de relax. La cocina americana, equipada con muebles SIEMATIC, se integra a la perfección con el comedor y ofrece acceso directo a la terraza. Las 6,5 habitaciones se distribuyen en tres plantas, lo que permite una gran variedad de opciones de uso flexibles. La propiedad cuenta con tres dormitorios, una pequeña habitación de invitados y dos baños. El ático, completamente terminado, ofrece espacio adicional para las ideas de futuros ocupantes. Actualmente, esta zona está diseñada como un estudio diáfano. Además de dos trasteros, incluye una zona de sauna con ducha y acceso a la azotea interior. Las ventanas de triple acristalamiento, algunas con persianas eléctricas, y un sistema de alarma preinstalado proporcionan un alto nivel de seguridad. La tecnología de construcción sostenible incluye un moderno sistema de calefacción central con paneles solares, lo que resulta en una excelente eficiencia energética. El sistema de ventilación garantiza un clima interior confortable durante todo el año. El exterior cuenta con un hermoso jardín con una gran terraza orientada al suroeste. Una caseta de jardín independiente ofrece espacio adicional para guardar herramientas de jardinería. La propiedad ofrece aparcamiento para un máximo de dos coches. Las plazas de aparcamiento son de tierra. La ubicación es muy conveniente: tiendas, colegios y el lago Griebnitzsee están a poca distancia. Gracias a las excelentes conexiones con el centro de Berlín por autopista y tren de cercanías (S-Bahn), se puede acceder fácilmente tanto a la vida urbana como a la campiña circundante. La zona se considera muy exclusiva y se caracteriza por sus magníficas villas. Esta vivienda unifamiliar combina características de alta calidad, tecnología moderna y una arquitectura sofisticada en una parcela con un diseño paisajístico excepcionalmente atractivo: una propiedad que satisface plenamente las necesidades actuales y futuras de la vida moderna.

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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