

Beelitz - Fichtenwalde

Gepflegtes Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung in ruhiger Wohnlage

Número de propiedad: 26109011



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143,28 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 870 m²**

Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

- 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: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

De un vistazo

Número de propiedad	26109011	Precio de compra	490.000 EUR
Superficie habitable	ca. 143,28 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Estructura de madera
Año de construcción	1996	Espacio utilizable	ca. 95 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	54.63 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.12.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

La propiedad



Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

La propiedad



Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

La propiedad



Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

La propiedad



Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

La propiedad



Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

La propiedad



Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

La propiedad



Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

La propiedad



Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1996 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Platzverhältnissen und einem sonnigen Grundstück in angenehmer Wohnlage. Als Fertighaus errichtet, bietet die Immobilie rund 143 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 95 m² Nutzfläche im Kellergeschoss und damit ausreichend Raum für individuelle Wohnkonzepte.

Das 870 m² große Grundstück mit Südwest-Ausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Neben einer großzügigen Terrasse stehen verschiedene Sitzbereiche und ein Gartenhaus zur Verfügung. Für Fahrzeuge sind Freiplätze vorhanden. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, ein Carport zu errichten.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine familienfreundliche Grundrissgestaltung. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit Parkettboden ausgestattet und schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Der rund 31 m² große Wohn- und Essbereich wird durch einen Erker ergänzt, der für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Gartenbereich. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine besonders gemütliche Atmosphäre in den kälteren Monaten. Die angrenzende, abgeschlossene Küche ermöglicht eine klare Trennung von Koch- und Wohnbereich.

Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene drei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Ein barrierefreies Gästebad, welches 2022 modernisiert wurde, ergänzt das Raumangebot. Der zentrale Flur verbindet alle Bereiche miteinander und führt

sowohl ins Obergeschoss als auch ins Kellergeschoss.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Studio, das derzeit als Elternschlafzimmer genutzt wird. Große Fensterflächen sorgen für ein helles Raumgefühl, während der angrenzende Balkon einen schönen Rückzugsort im Freien bietet. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einrichtung einer Teeküche, da entsprechende Anschlüsse vorbereitet sind. Zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad ergänzen diese Etage.

Das Kellergeschoss bietet mit Hobbyraum, Werkstatt-, Heiz- und Waschaum zusätzliche Nutzflächen und vielfältige Möglichkeiten für Hobbys, Lagerung und Haustechnik.

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme, die 2021 erneuert wurde. Ergänzend verfügt das Haus über eine Umkehrosmoseanlage, die für eine zusätzliche Aufbereitung des Trinkwassers sorgt und damit zu einer besonders hohen Wasserqualität im Haushalt beiträgt.

Mit der Energieeffizienzklasse B, dem gepflegten Zustand und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit Garten in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage suchen.

Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

Detalles de los servicios

SANIERUNG:

2021

- Fußboden Obergeschoss
- Heizungsanlage

2022

- Bad Erdgeschoss
- Holzaußenarbeiten
- Umkehrosmoseanlage

AUSSTATTUNG:

- 7 Zimmer
- Einbauküche
- Kaminofen
- Gäste-WC (barrierefrei, 2022 erneuert)
- Duschbad
- Süd-West Ausrichtung
- großzügige Terrasse
- Gartenhaus
- Energieeffizienzklasse B
- Umkehrosmoseanlage
- 3.000 Liter Regenwasserzisterne

Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

Todo sobre la ubicación

LAGE

Rund um Fichtenwalde laden zahlreiche Wander- und Radwege, darunter Teile des bekannten Fläming-Skate-Netzes, zu Aktivitäten im Grünen ein. Die nahegelegenen Spargelfelder von Beelitz, charmante Landcafés und regionale Märkte machen die Umgebung zu einem beliebten Ziel für Genießer und Ausflügler. Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten – etwa das Baumkronenpfad-Erlebnis Beelitz-Heilstätten, der spannende Einblicke in Geschichte und Natur verbindet.

VERKEHR

Die Bundesautobahnen A9 und A10 sind über die Anschlussstellen Beelitz-Heilstätten/Fichtenwalde und Glindow in wenigen Minuten erreichbar. Das nahe Dreieck Potsdam sorgt für eine optimale Verbindung in Richtung Berlin, Leipzig und Magdeburg.

Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in etwa 40 Minuten zu erreichen, ebenso wie der Berliner Kurfürstendamm. Regelmäßig verkehrende Linienbusse verbinden Fichtenwalde zuverlässig mit der Landeshauptstadt Potsdam und den umliegenden Gemeinden.

Für Bahnreisende stehen zwei gut erreichbare Regionalbahnanschlüsse zur Verfügung:

Beelitz-Heilstätten mit der RE7 (Dessau – Michendorf – Berlin – Senftenberg)

Beelitz mit der RB33 (Jüterbog – Beelitz – Potsdam – Berlin-Wannsee)

INFRASTRUKTUR

Im Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Grundschule,

Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Die aktive Dorfgemeinschaft organisiert regelmäßig Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen, die das Miteinander fördern und den Ort lebendig halten. Auch das nachhaltige Wachstum steht im Fokus: Neue Wohngebiete werden behutsam in das grüne Umfeld integriert, wodurch Fichtenwalde seinen charmanten Charakter als „Wohnen im Wald“ bewahrt.

Dank der Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung ist Fichtenwalde ein idealer Ort für Familien, Berufspendler und alle, die die Balance zwischen Stadt und Natur suchen.

Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com