Potsdam – Babelsberg

Schönes Architektenhaus mit Gartenparadies im Herzen Babelsbergs, Einliegerwohnung und Vollkeller (ges. 282 m²)

Número de propiedad: 24109044

PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 172,77 m² • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 582 m²

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – 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: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

De un vistazo

Número de propiedad	24109044
Superficie habitable	ca. 172,77 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.050.000 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. 108 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	02.10.2034

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	100.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La propiedad

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La propiedad

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La propiedad

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La propiedad

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La propiedad

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer beliebten Kiezlage in Babelsberg. Die familienfreundliche Wohngegend zeichnet sich durch seine Nähe zum Babelsberger Park, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen aus. Das voll unterkellerte Architektenhaus wurde im Jahr 2000 auf einem ca. 582 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 172,77 m². Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, wovon zwei Zimmer, eine Küche mit Einbauküche und ein Bad auf die Einliegerwohnung entfallen. Für die Einliegerwohnung bieten sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an. Neben einer Vermietung zur Refinanzierung der Immobilie, einer eigenen Nutzung als Büro oder Separee für Familienmitglieder oder Gäste, ist auch eine Zusammenlegung zu einem großzügigen Einfamilienhaus möglich Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung der Immobilie. Das gesamte Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet (ausgenommen Schlafzimmer Einliegerwohnung) und die angeschlossenen Fliesenböden sorgen für eine angenehme Wärmeverteilung. Bodentiefe Fenster zur angeschlossenen Terrasse und elektrische Jalousien im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die offene Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Neben einer Garderobe befindet sich im Erdgeschoss noch ein Gäste-WC mit Fenster. Die zentrale Viessmann-Gasheizung sorgt neben der Beheizung auch für die zentrale Warmwasserbereitung des Hauses. Neben zahlreichen Abstellmöglichkeiten und einem Waschkeller befinden sich im Kellergeschoss 2 Räume, die über eine Fußbodenheizung beheizt sind. Die Räume eignen sich zum Arbeiten, für Hobbies oder auch als Gäste- oder Wellnessbereich. Im Büro sind bereits Anschlüsse für ein Bad und eine Sauna vorbereitet. Der liebevoll angelegte Garten mit einer Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist, lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Ein Brunnen mit elektrischem Hauswasserwerk versorgt den Garten zuverlässig mit Wasser. Für Fahrzeuge stehen drei Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die Lage des Hauses überzeugt durch ihre Ruhe, in zweiten Reihe, sehr zentral. Der nahegelegene Babelsberger Park sowie diverse Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die S-Bahn-Anbindung an Berlin rundet die hervorragende Lage ab. Die Immobilie bietet eine ideale Kombination aus hochwertiger Ausstattung, guter Raumaufteilung und begehrter Wohnlage. Die Immobilie ist bestens für Familien geeignet, die ein komfortables und gut angebundenes Zuhause suchen und bietet mit ihren Eigenschaften und Möglichkeiten auch Freiraum für besondere Anforderungen und Ideen.

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Fliesenböden
- Textilbelag in den Schlafräumen
- elekrische Jalousien im Erdgeschoss
- Einbauküche
- Vollbad und Gäste-WC
- Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, Küche mit Einbauküche und Bad
- teil beheizter Vollkeller (2 Räume mit Fußbodenheizung)
- Viessmann-Gasheizung mit zentraler WW-Bereitung
- Sauna im Keller vorbereitet
- liebevoll angelegter Garten
- Gartenterrasse
- Brunnen mit el. Hauswasserwerk
- 3 Pkw-Stellplätze

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Todo sobre la ubicación

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 187.000 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 Griebnitzsee´s 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. Babelsberg gilt als äußerst beliebte und familienfreundliche Wohnlage. Kurze Wege zu Schulen, Kitas, Parks und Seen bieten die optimale Kombination zum Leben. Zahlreiche Restaurants, ein Kiez-Kino und weitere Freizeitangebote befinden sich im nahen Umkreis. 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 Berlin-Brandenburg.

Número de propiedad: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24109044 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam
E-Mail: potsdam@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com