

Großbeeren

## Moderne Stadtvilla mit Stil, Komfort und Energieeffizienz A+

*Número de propiedad: 26096041*



**PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143,72 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 585 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren**

- **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: 26096041 - 14979 Großbeeren

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 26096041             |
| Superficie habitable | ca. 143,72 m²        |
| Habitaciones         | 5                    |
| Baños                | 2                    |
| Año de construcción  | 2016                 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 750.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa de ciudad                                                            |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Fuente de energía                   | Geotermia  |
| Certificado energético válido hasta | 12.08.2036 |
| Fuente de energía                   | Eléctrica  |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 23.10 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2016                   |

Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren

## La propiedad



Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren

## La propiedad



Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren

## La propiedad



Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren

## La propiedad



Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren

## La propiedad



Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren

## La propiedad



Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren**

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Stadtvilla aus dem Baujahr 2016 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik auf ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen 585 m<sup>2</sup> Grundstück.

Die mit Liaplan-Steinen massiv errichtete Immobilie präsentiert sich äußerst gepflegt und überzeugt mit der Energieeffizienzklasse A+. Für effiziente und gleichmäßige Wärme sorgen eine Viessmann-Erdwärmepumpe sowie eine Fußbodenheizung im gesamten Haus.

Mit fünf Zimmern bietet das Haus viel Raum für individuelle Wohnideen – ob Familie, Homeoffice oder Gäste. Zwei moderne Tageslichtbäder unterstreichen den hohen Wohnkomfort: ein Duschbad im Erdgeschoss sowie ein großzügiges Wannenbad im Obergeschoss. Die hochwertige Gestaltung mit Fliesen in Holz- und Natursteinoptik verleiht den Räumen eine stilvolle Atmosphäre.

Der offene Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die moderne Nobilia-Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Dreifach verglaste Fenster und elektrische, programmierbare Rollläden im Erdgeschoss sowie ein vorhandener, noch zu aktivierender Glasfaseranschluss sorgen für zusätzlichen Komfort und eine zeitgemäße Wohnqualität.

Besonders attraktiv ist das begehbare Dachgeschoss, welches laut Baugenehmigung ausbaufähig ist und wertvolles Potenzial für zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche bietet.

Auch der liebevoll gestaltete Außenbereich begeistert. Die großzügige, überdachte Terrasse verfügt über ein Markisensystem, Senkrechtverschattungen und eine LED-Beleuchtung und ist somit ideal für entspannte Stunden im Freien. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten ist vollständig eingefriedet und mit einem elektrischen Einfahrtstor ausgestattet. Ein Brunnen und eine automatische Bewässerungsanlage erleichtern die Gartenpflege.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch einen hochwertigen Doppelcarport inklusive Wallbox sowie ein praktisches Gartenhaus.

Diese Stadtvilla vereint hochwertigen Komfort mit energieeffizienten Technologien und einer modernen Ausstattung, eingebettet in eine gepflegte Wohnumgebung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren**

## Detalles de los servicios

### HAUS:

- Massivhaus mit Liaplan-Steinen für ein sehr gutes Raumklima und Energieeffizienzklasse A+.
- Viessmann-Erdwärmepumpe (jährliche Wartung)
- Fußbodenheizung
- moderne Einbauküche der Marke Nobilia
- zwei Tageslichtbäder (ein Duschbad im Erdgeschoss und ein großes Bad mit Wanne und Duschwand im Obergeschoss).
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen, programmierbaren Rollläden im Erdgeschoss (Steuergerät im Technikraum)
- Rollläden im Obergeschoss, manuell bedienbar
- vollständig gefliest in Holz- und Natursteinoptik
- Glasfaseranschluss im Haus, Aktivierung ausstehend
- Dachgeschoss begehbar und laut Baugenehmigung ausbaufähig
- Abstell-/Technikraum

### AUSSENBEREICH:

- Terrassendach von Heim & Haus mit Markise, Senkrechtverschattungen und LEDs
- qualitativ hochwertiges Doppelcarport mit Wallbox
- Holzgartenhaus
- sehr gepflegter, angelegter Außenbereich, komplett eingefriedet
- Garten in Südwestausrichtung
- elektrisches Einfahrtstor
- Brunnen (Tiefe: 16 m)
- automatische Bewässerungsanlage (oberirdisch)

**Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren**

## Todo sobre la ubicación

### GEOGRAFIE

Großbeeren liegt im Süden des Landes Brandenburg, nur etwa fünf Autominuten von der südlichen Berliner Stadtgrenze entfernt, in unmittelbarer Nähe zum Bezirk Berlin-Lichterfelde. Die Lage des Ortes ist ideal für all jene, die die Ruhe und Natur des ländlichen Raums schätzen, aber auf die Nähe zur Metropole Berlin und zur Landeshauptstadt Potsdam nicht verzichten möchten. In rund 30 Minuten erreicht man das Berliner Stadtzentrum, die Potsdamer Innenstadt ist sogar schon nach etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

### VERKEHR

Zwei Anschlussstellen zur Bundesstraße B 101 sorgen für einen reibungslosen Individualverkehr, und der Berliner Autobahnring ist schnell erreicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut. Der Bahnhof Großbeeren wird regelmäßig von der Regionalbahn RE4 angefahren, die eine direkte Verbindung zwischen Wismar, Berlin, Luckenwalde und Jüterbog bietet. Zudem bestehen Anbindungen an die Fernstrecke Berlin–Leipzig–München sowie an den Berliner Eisenbahnring. Mehrere Buslinien verbinden Großbeeren darüber hinaus mit den umliegenden Gemeinden. Der internationale Flughafen BER ist ebenfalls nur rund 15 Autominuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR/AKTIVITÄTEN

Im Ort finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie eine Grund- und Oberschule. Auch das Freizeitangebot kann sich sehen lassen: Eine Wasserskianlage, Tennisplätze, Golfmöglichkeiten und Fußballplätze bieten sportlich Aktiven vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch nahegelegene Gemeinden, die weitere Aktivitäten und kulturelle Angebote bereithalten.

**Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**Número de propiedad: 26096041 - 14979 Großbeeren**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Cindy Sombeek & Philipp Sombeek**

---

**Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow**

**Tel.: +49 33203 - 80 379 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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