

Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Belle villa familiale près du Griebnitzsee

CODE DU BIEN: 25109015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240,9 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 963 m²

CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25109015
Surface habitable	ca. 240,9 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2011
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	2.490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 43 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	49.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

La propriété



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 2011, est située dans un quartier résidentiel prisé du secteur des villas de Babelsberg, à proximité du lac Griebnitzsee. Elle séduit par son agencement bien pensé et sa surface habitable d'environ 241 m². Le terrain, magnifiquement paysagé, mesure environ 963 m². Avec ses prestations haut de gamme et sa conception écoénergétique, cette propriété méticuleusement entretenue répond aux exigences d'une vie raffinée dans un cadre résidentiel prestigieux. Dès l'entrée, la maison captive par son architecture ouverte et lumineuse. Les hauts plafonds (environ 2,95 m au rez-de-chaussée et 2,80 m à l'étage) accentuent la sensation d'espace. Le séjour, avec ses baies vitrées, son parquet moderne et sa cheminée, est le lieu idéal pour recevoir ou se détendre. La cuisine ouverte, équipée d'éléments SIEMATIC, s'ouvre harmonieusement sur la salle à manger et offre un accès direct à la terrasse. Cette maison de 6,5 pièces est répartie sur trois niveaux, offrant ainsi une grande flexibilité d'aménagement. Elle comprend trois chambres, une petite chambre d'amis et deux salles de bains. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire à aménager selon les envies du futur occupant. Actuellement, cet espace est conçu comme un studio ouvert. Outre deux pièces de rangement, il comprend un espace sauna avec douche et un accès à la terrasse intérieure sur le toit. Des fenêtres à triple vitrage, dont certaines sont équipées de stores électriques, et un système d'alarme préinstallé garantissent une sécurité optimale. La construction durable intègre un système de chauffage central moderne, complété par des panneaux solaires, pour une excellente efficacité énergétique. Le système de ventilation assure un confort thermique optimal toute l'année. À l'extérieur, un magnifique jardin paysager agrémenté la grande terrasse exposée sud-ouest. Un abri de jardin indépendant offre un espace de rangement supplémentaire pour le matériel de jardinage. La propriété dispose d'un parking pour deux voitures maximum. Les places de parking ne sont pas goudronnées. L'emplacement est très recherché : commerces, écoles et le lac de Griebnitzsee sont facilement accessibles. Grâce à d'excellentes liaisons avec le centre de Berlin par l'autoroute et le S-Bahn (train de banlieue), la vie urbaine et la campagne environnante sont facilement accessibles. Le quartier, réputé pour son standing, se caractérise par de magnifiques villas. Cette maison individuelle allie des prestations haut de gamme, des équipements modernes et une architecture raffinée sur un terrain exceptionnellement paysagé – une propriété qui répond en tous points aux exigences actuelles et futures de la vie moderne.

CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 49.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com