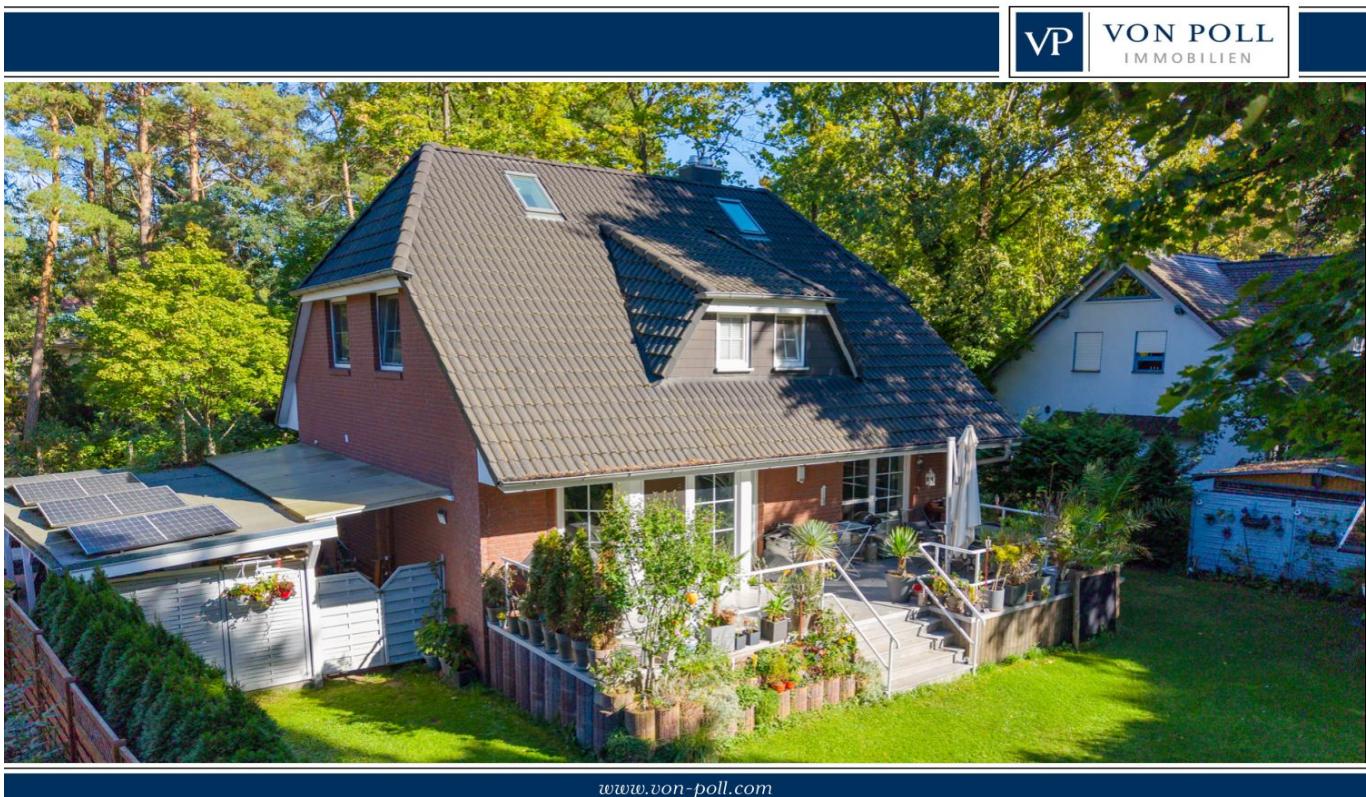


Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Jolie maison individuelle dans une rue calme

**CODE DU BIEN: 25109037**



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

**PRIX D'ACHAT: 615.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 542 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

- 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: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25109037	Prix d'achat	615.000 EUR
Surface habitable	ca. 134 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1998		

**CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2027	Consommation finale d'énergie	115.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La propriété



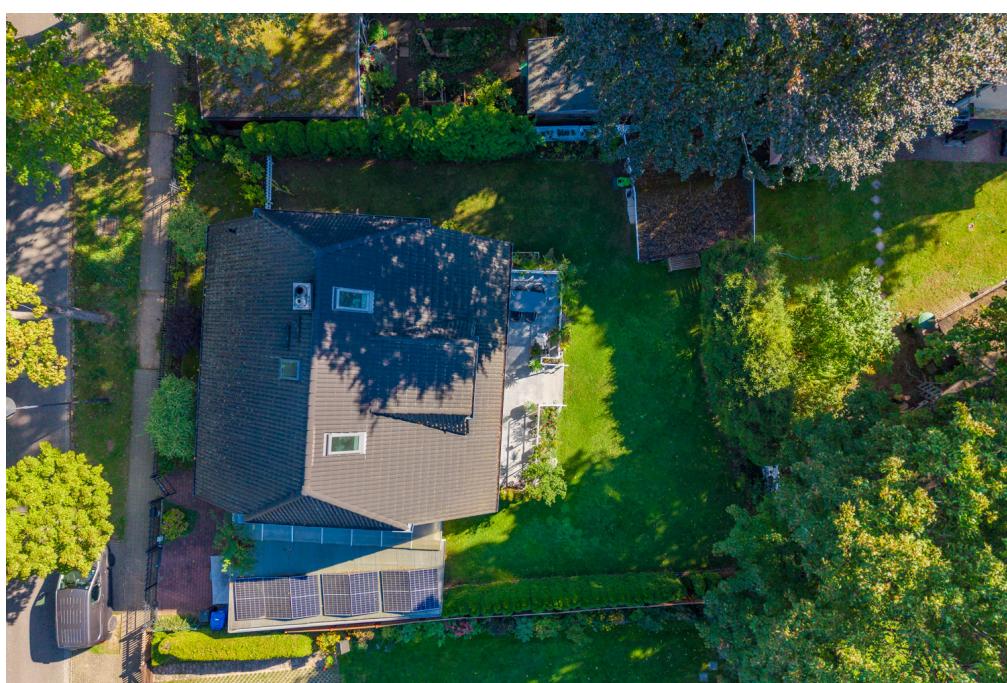
CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1998, est en excellent état et offre un cadre de vie harmonieux aux familles. D'une surface habitable d'environ 134 m<sup>2</sup> et d'un terrain d'environ 542 m<sup>2</sup>, elle se situe dans un quartier résidentiel agréable, créant un environnement attrayant, notamment pour les familles. Le chauffage central et le chauffage au sol assurent un confort thermique optimal toute l'année. La maison bénéficie d'une distribution bien pensée : elle comprend quatre pièces, dont trois chambres, qui peuvent être aménagées de différentes manières. Deux salles de bains modernes, dotées d'équipements confortables – l'une avec douche et l'autre avec baignoire séparée – offrent aux occupants intimité et espace. Dans le séjour/salle à manger ouvert, une cheminée invite à la détente en famille, tandis que la cuisine équipée haut de gamme avec ses appareils modernes rend la préparation des repas agréable. La spacieuse terrasse, accessible directement depuis le séjour, offre une transition fluide vers le jardin. Ce dernier constitue un espace idéal pour se détendre en plein air, recevoir des amis ou jouer avec les enfants. La propriété comprend également un abri de jardin offrant un espace de rangement supplémentaire et un carport pour un stationnement à l'abri des intempéries. Un puits privé assure un arrosage optimal du jardin, un détail pratique qui facilite grandement le quotidien. Entièrement clôturée, la propriété garantit intimité et sécurité à toute la famille. Bien-être et détente sont au cœur de cette maison. Le sauna intégré permet de se relaxer après une longue journée et valorise encore davantage le bien. Le sous-sol complet, partiellement chauffé, offre de nombreuses possibilités d'aménagement et de rangement : salle de loisirs, espace fitness, atelier ou espace de stockage. Il peut également servir de bureau ou de chambre d'amis. Le grenier offre un espace de rangement supplémentaire. La maison bénéficie d'une excellente infrastructure : une école primaire et une crèche se trouvent au cœur du village, ainsi que divers commerces accessibles à pied. Grâce à la proximité de l'autoroute et de la gare régionale avec liaisons directes vers Berlin, les déplacements sont rapides et faciles, aussi bien pour les navetteurs que pour les excursionnistes. Malgré son emplacement paisible, cette maison individuelle offre les avantages d'une rue résidentielle calme et peu fréquentée, dans un environnement convivial et bien entretenu. Que ce soit pour y installer toute la famille ou pour ceux qui recherchent la tranquillité tout en profitant des commodités, cette maison individuelle offre de nombreux atouts et séduit par ses caractéristiques fonctionnelles, son agencement bien pensé et son quartier agréable. Venez découvrir tout le potentiel de cette propriété lors d'une visite. Nous serons ravis de vous accueillir.

**CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke**

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Sauna
- Kamin
- Duschbad
- Wannenbad
- Fußbodenheizung
- große Terrasse
- Carport
- Gartenhaus
- Brunnen + Bewässerungssystem

**CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke**

## Tout sur l'emplacement

Bergholz-Rehbrücke, ein Ortsteil der Gemeinde Nuthetal im Landkreis Potsdam-Mittelmark, zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, eine familienfreundliche Infrastruktur und die hervorragende Anbindung an Potsdam und Berlin aus. Der Ort liegt idyllisch zwischen ausgedehnten Waldgebieten und der Nuthe, wodurch sich ein hoher Freizeit- und Erholungswert bietet – ohne auf die Vorteile einer sehr guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Potsdam-Rehbrücke befindet sich direkt im Ort und bietet über die Regionalbahnlinien RE7 und RB37 regelmäßige und schnelle Verbindungen nach Potsdam und Berlin. So erreicht man den Berliner Hauptbahnhof in etwa 25 bis 30 Minuten und das Potsdamer Stadtzentrum in nur rund 10 Minuten. Über die nahegelegene Autobahn A115 (Anschlussstelle Saarmund) besteht zudem eine schnelle Verbindung mit dem Auto in Richtung Berlin oder in den Süden Brandenburgs. Mehrere Buslinien binden Bergholz-Rehbrücke zusätzlich an die umliegenden Ortsteile und Nachbargemeinden an.

Für Familien bietet der Ort ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten, wie die Kita „Anne Frank“ oder die evangelische Kita „Himmelszelt“, befinden sich direkt in Bergholz-Rehbrücke. Die Otto-Nagel-Grundschule vor Ort verfügt über Ganztagsangebote und einen angeschlossenen Hort. Weiterführende Schulen sowie zahlreiche weiterführende Bildungsangebote sind in Potsdam bequem erreichbar. Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert: Supermärkte wie REWE und ALDI befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus gibt es eine Sparkasse, eine Postfiliale, Arztpraxen, Apotheken und kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Cafés, Restaurants und diverse Freizeit- und Vereinsangebote sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Besonders geschätzt wird Bergholz-Rehbrücke von Familien und Berufspendlern, die die ruhige, grüne Wohnlage mit der Nähe zu den Metropolen Potsdam und Berlin verbinden möchten. Hier lebt man naturnah, sicher und entspannt – und ist dennoch in wenigen Minuten mitten im städtischen Leben.

**CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.\_x000D\_

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss\_x000D\_

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.\_x000D\_

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.\_x000D\_

**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.\_x000D\_

\_x000D\_

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**\_x000D\_

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke**

## 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

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

---

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