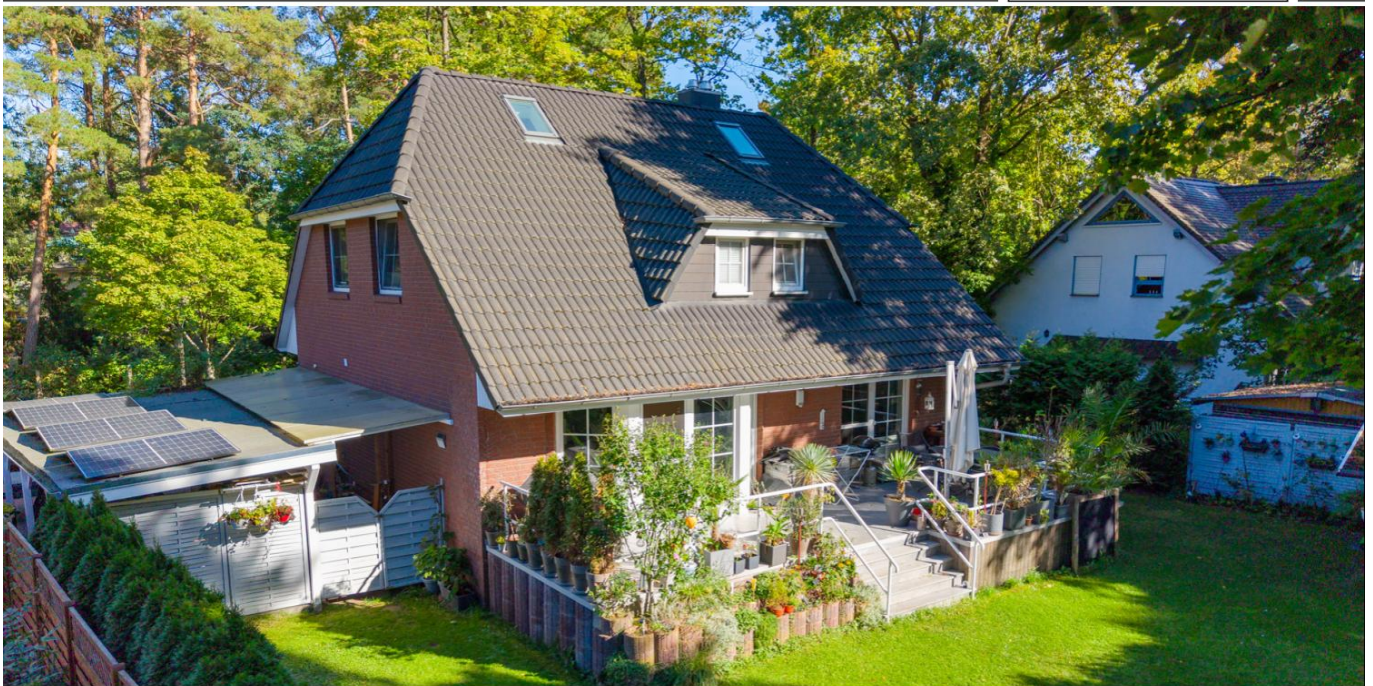


Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße

???????? ??????????: 25109037



www.von-poll.com

???? ??????: 615.000 EUR • ??????????: ca. 134 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 542 m²

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25109037	????? ???????	615.000 EUR
???????????	ca. 134 m²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ?????		???????????????
?????????	4	???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????????? ???	3		
???????????			
???????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1998	??????????????	
		?????????????????????	ca. 80 m²
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

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

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	115.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	04.09.2027	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1998

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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ????????



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

??? ?????? ?????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134 m² und einer Grundstücksfläche von rund 542 m² ein harmonisches Zuhause für Familien. Die Wohnlage ist geprägt durch ein angenehmes Wohnumfeld, das insbesondere für Familien eine attraktive Umgebung schafft. Die Kombination aus zentraler Heizungsanlage und Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht gestaltet: Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Zwei moderne Badezimmer, jeweils mit einer komfortablen Ausstattung – ein Duschbad sowie ein separates Wannenbad – erlauben den Bewohnern individuelle Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz. Im offen gestalteten Wohn- und Essbereich lädt ein Kamin zu entspannten Stunden im Familienkreis ein, während die hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten das Kochen zum Vergnügen macht.

Die großzügige Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und schafft einen nahtlosen Übergang zum Garten. Hier finden Sie ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien, geselliges Beisammensein oder Spiele mit den Kindern. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie durch einen Carport für einen wettergeschützten Stellplatz. Ein eigener Brunnen dient zur optimalen Gartenbewässerung – ein praktisches Detail, das den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Das Grundstück ist komplett eingefriedet und bietet somit Privatsphäre und Sicherheit für die ganze Familie.

Gesundheit und Erholung werden in diesem Haus großgeschrieben. Die integrierte Sauna ermöglicht Entspannung nach einem langen Arbeitstag und steigert den Wert dieser Immobilie zusätzlich. Der Vollkeller, der teilweise beheizt ist, bietet zahlreiche Nutzungs- und Lagermöglichkeiten – sei es als Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder zur Vorratshaltung. Alternativ besteht die Möglichkeit der Nutzung als Büro oder Gästezimmer. Der Dachboden bietet weitere Abstellmöglichkeiten.

Die Lage des Hauses überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind direkt im Ort vorhanden, ebenso verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig erreichbar sind. Dank des

nahegelegenen Autobahnanschlusses sowie des Regionalbahnhofs mit direkter Anbindung nach Berlin sind sowohl Berufspendler als auch Ausflügler flexibel und schnell unterwegs. Dabei genießt man dennoch die Vorteile einer verkehrsberuhigten, ruhigen Wohnstraße mit freundlichem Umfeld und gepflegtem Charakter.

Ob als neues Zuhause für die gesamte Familie oder für all jene, die in ruhiger Umgebung mit guter Anbindung leben möchten – dieses Einfamilienhaus bietet zahlreiche Vorzüge und überzeugt durch seine funktionale Ausstattung, den durchdachten Grundriss und die angenehme Nachbarschaft. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

???????????????? ???? ?????????

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

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

??? ??? ??? ??????????

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.

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

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.9.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m²*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

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

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

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com