

Beelitz - Fichtenwalde

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung in ruhiger Wohnlage

Αριθμός ακινήτου: 26109011



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 490.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 143,28 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 870 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

?? ??? ??????

?????? ????????	26109011	???? ??????	490.000 EUR
??????????	ca. 143,28 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ?????	?????????????	???????????????
?????????	7	?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
?????????? ??? ??????????	6		
??????????	2		
???? ?????????????	1996	???? ??????????????	2022
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????	????????? ?????????????	????????? ??????????
		????????????????????? ??????	ca. 95 m <sup>2</sup>
		????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ?????, ????????????????? ????????, ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????	?????? ??????????? ??????????	54.63 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	27.12.2034	????????? ????????????? ?????????	B
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1996

Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde**

**???** **?????** **?????????**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1996 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Platzverhältnissen und einem sonnigen Grundstück in angenehmer Wohnlage. Als Fertighaus errichtet, bietet die Immobilie rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss und damit ausreichend Raum für individuelle Wohnkonzepte.

Das 870 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Südwest-Ausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Neben einer großzügigen Terrasse stehen verschiedene Sitzbereiche und ein Gartenhaus zur Verfügung. Für Fahrzeuge sind Freiplätze vorhanden. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, ein Carport zu errichten.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine familienfreundliche Grundrissgestaltung. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit Parkettboden ausgestattet und schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Der rund 31 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich wird durch einen Erker ergänzt, der für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Gartenbereich. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine besonders gemütliche Atmosphäre in den kälteren Monaten. Die angrenzende, abgeschlossene Küche ermöglicht eine klare Trennung von Koch- und Wohnbereich.

Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene drei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Ein barrierefreies Gästebad, welches 2022 modernisiert wurde, ergänzt das Raumangebot. Der zentrale Flur verbindet alle Bereiche miteinander und führt sowohl ins Obergeschoss als auch ins Kellergeschoss.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Studio, das derzeit als Elternschlafzimmer genutzt wird. Große Fensterflächen sorgen für ein helles Raumgefühl, während der angrenzende Balkon einen schönen Rückzugsort im Freien bietet. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einrichtung einer Teeküche, da entsprechende Anschlüsse vorbereitet sind. Zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad ergänzen diese Etage.

Das Kellergeschoss bietet mit Hobbyraum, Werkstatt-, Heiz- und Waschraum zusätzliche Nutzflächen und vielfältige Möglichkeiten für Hobbys, Lagerung und Haustechnik.

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme, die 2021 erneuert wurde. Ergänzend verfügt das

**Haus über eine Umkehrosmoseanlage, die für eine zusätzliche Aufbereitung des Trinkwassers sorgt und damit zu einer besonders hohen Wasserqualität im Haushalt beiträgt.**

**Mit der Energieeffizienzklasse B, dem gepflegten Zustand und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit Garten in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage suchen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde**

**?????????????? ??? ????????**

**SANIERUNG:**

**2021**

- Fußboden Obergeschoss
- Heizungsanlage

**2022**

- Bad Erdgeschoss
- Holzaußenarbeiten
- Umkehrosmoseanlage

**AUSSTATTUNG:**

- 7 Zimmer
- Einbauküche
- Kaminofen
- Gäste-WC (barrierefrei, 2022 erneuert)
- Duschbad
- Süd-West Ausrichtung
- großzügige Terrasse
- Gartenhaus
- Energieeffizienzklasse B
- Umkehrosmoseanlage
- 3.000 Liter Regenwasserzisterne

**Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde**

**???? ???? ???? ????????????**

#### **LAGE**

Rund um Fichtenwalde laden zahlreiche Wander- und Radwege, darunter Teile des bekannten Fläming-Skate-Netzes, zu Aktivitäten im Grünen ein. Die nahegelegenen Spargelfelder von Beelitz, charmante Landcafés und regionale Märkte machen die Umgebung zu einem beliebten Ziel für Genießer und Ausflügler. Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten – etwa das Baumkronenpfad-Erlebnis Beelitz-Heilstätten, der spannende Einblicke in Geschichte und Natur verbindet.

#### **VERKEHR**

Die Bundesautobahnen A9 und A10 sind über die Anschlussstellen Beelitz-Heilstätten/Fichtenwalde und Glindow in wenigen Minuten erreichbar. Das nahe Dreieck Potsdam sorgt für eine optimale Verbindung in Richtung Berlin, Leipzig und Magdeburg.

Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in etwa 40 Minuten zu erreichen, ebenso wie der Berliner Kurfürstendamm. Regelmäßig verkehrende Linienbusse verbinden Fichtenwalde zuverlässig mit der Landeshauptstadt Potsdam und den umliegenden Gemeinden.

Für Bahnreisende stehen zwei gut erreichbare Regionalbahnanschlüsse zur Verfügung:

Beelitz-Heilstätten mit der RE7 (Dessau – Michendorf – Berlin – Senftenberg)  
Beelitz mit der RB33 (Jüterbog – Beelitz – Potsdam – Berlin-Wannsee)

#### **INFRASTRUKTUR**

Im Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Die aktive Dorfgemeinschaft organisiert regelmäßig Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen, die das Miteinander fördern und den Ort lebendig halten. Auch das nachhaltige Wachstum steht im Fokus: Neue Wohngebiete werden behutsam in das grüne Umfeld integriert, wodurch Fichtenwalde seinen charmanten Charakter als „Wohnen im Wald“ bewahrt.

Dank der Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung ist Fichtenwalde ein idealer Ort für Familien, Berufspendler und alle, die die Balance zwischen Stadt und Natur suchen.

**Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde**

**????? ????????????**

**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.**

Αριθμός ακινήτου: 26109011 - 14547 Beelitz - Fichtenwalde

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

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

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