

Potsdam – Stern

# Családbarát villa a népszerű zenészek negyedében

VP azonosító: 24109039



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

VÉTELÁR: 1.450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 235,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.146 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 24109039                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 235,6 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Csonka kontyteto         |
| Szobák                | 8                        |
| Hálósobák             | 6                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1930                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló               |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 1.450.000 EUR                                                                         |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2001                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 103 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha                                                |

VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

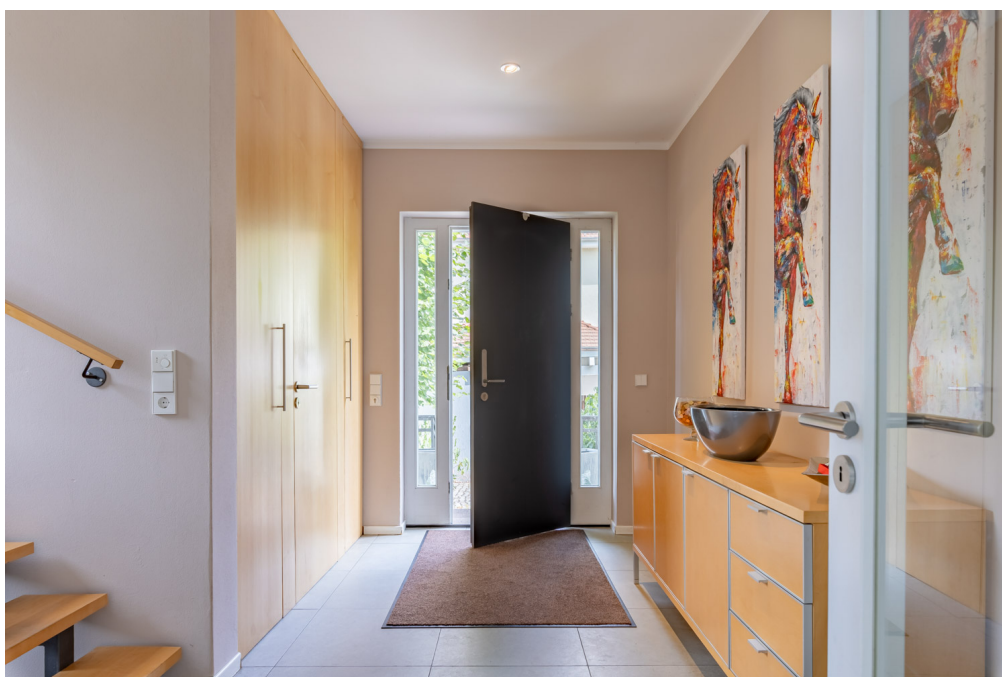
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 16.08.2033 |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 107.06 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2006                |

VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Az első benyomás

Ez a tágas, különálló ház a népszerű Zenésznegyedben található, egy csendes, lombos lakóövezetben Potsdam (Babelsberg) külvárosában. A ház körülbelül 236 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és számos szobájának köszönhetően különösen alkalmas nagyobb családok számára, vagy a lakás és a munka kombinálására. A szépen parkosított telek körülbelül 1146 m<sup>2</sup>-es. A klasszikus, 1930-as évekbeli villák stílusában tervezett ház a 2000-es évek elején teljes felújításon esett át. Praktikus elrendezéssel, vonzó kilátással és rengeteg üvegfelülettel rendelkezik, így számos gyönyörű kilátás nyílik. A földszinten három szoba, egy nagy étkezős konyha és egy vendég WC található. A ház kiemelkedő része a kertre néző, központi helyiség, nyitott galériával és nagy ablakkal. Innen nyílik a tágas, csempézett terasz, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a kertre. A földszinti padló nagyméretű csempével burkolt és padlófűtéssel fűtött. Az emeleten négy szoba, egy nyitott galéria és egy teljes fürdőszoba található, amely felújításra szorul. Az átalakított tetőtérben eloszoba, hálószoba vagy vendégszoba, valamint kádas fürdőszoba található. További jellemzők a magas mennyezet, a riasztórendszer és a redonyok az emeleten. Az alagsorban bőséges tárolóhely áll rendelkezésre. A gyönyörűen parkosított kert szökőkúttal és öntözőrendszerrel csábít a kikapcsolódásra a szabadban. A házat tágas rózságyások szegélyezik. Dupla autóbeálló és elektromos kapu is rendelkezésre áll. Az ingatlan csendes helyen, a népszerű Zenésznegyedben található, egy lakóövezetben, amelyet az 1920-as években épült vonzó házak és villák jellemeznek. A környező autópályákhoz, a Berlin Brandenburg repülőtérhez és a fővároshoz, Berlinhez való kényelmes hozzáférése ideálissá teszi az ingázók számára. A ház mindössze néhány méterre található Berlin városhatárától, Wannsee közelében, a Parforceheide erdő közelében, amely tökéletes hosszú sétákhoz, kocogáshoz és egyéb szabadidős tevékenységekhez. A ház alkalmas nagycsaládok számára, valamint a lakhatás és a munka összeegyeztetésére. A világos szobák kellemes lakókörnyezetet teremtenek. A ház jelenleg bérbe van adva. A bérlők az átadásra kiköltöznek.

VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Részletes felszereltség

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Fliesen- / Parkettböden
- 1 Vollbad (renovierungsbedürftig)
- 1 Wannenbad im Dachgeschoss
- Gäste-WC
- hohe Decken
- Alarmanlage
- Fensterläden im OG
- große Terrasse
- Brunnen + Bewässerungssystem
- Doppelcarport
- el. Zufahrtstor

**VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern**

## Minden a helyszínról

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 186.000 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.

Das angebotene Haus liegt in einer beliebten Wohnsiedlung - dem Musikerviertel - im Südosten Potsdams, angrenzend an den beliebten Stadtteil Babelsberg. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Das nahegelegene „Stern-Center“ bietet kostenlose Parkplätze und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die Nähe zu Berlin ist die verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt gesichert. Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen und die Berliner Flughäfen Schönefeld und Tegel.

VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.06 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 24109039 - 14480 Potsdam – Stern

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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