

Potsdam - Groß Glienicke

# Csúcsfelszereltségű Bauhaus villa bájos erdos-tavi környezetben – medence, napelemek, kandalló, SIEMATIC, riasztórendszer és még sok más

VP azonosító: 25109013



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

VÉTELÁR: 2.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 360,05 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.657 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

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

**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25109013                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 360,05 m <sup>2</sup>            |
| Szobák                | 6                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 2001                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 2.300.000 EUR                                                      |
| Ház                  | Villa                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 116 m <sup>2</sup>                                             |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                      | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                        | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 12.05.2035 |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 99.72 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2004                       |

**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Az ingatlan



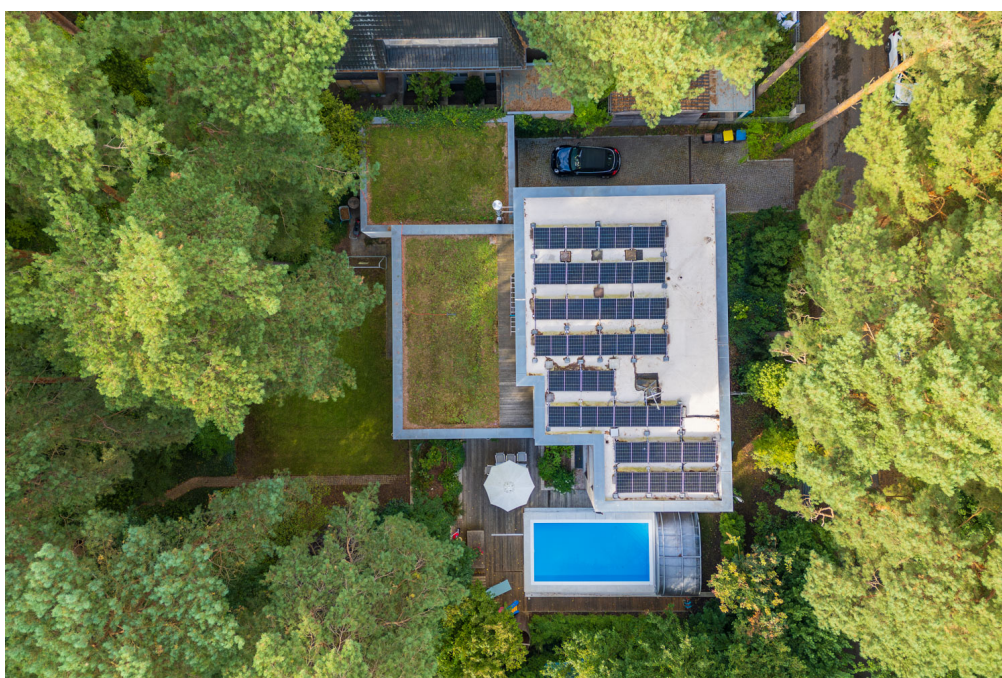
**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Az első benyomás

Idilli erdős és tavas tájon, Berlin, a német főváros közelében fekszik ez az ízléses, svájci minimalista stílusú Bauhaus villa. A 2001-ben, masszív építési módszerekkel épült villa egy érett, körülbelül 1657 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, két teljes emelettel és egy részleges pincével rendelkezik. A körülbelül 360 m<sup>2</sup>-es lakótér hat szoba, három fürdőszoba, egy konyha és háztartási helyiségek között oszlik meg. Az alagsor, a háztartási és tárolóhelyiségekkel, további 65 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál. A földszinten a nagy ablakok és a magas mennyezet természetes fénnel tölti meg a házat. Minden padló új biovinilrel burkolt és padlófűtéssel futott. A házba egy tágas elosztóban keresztül jutunk be, amely egy galérián keresztül vezet az emeletre. A tágas nappaliban étkező és egy hangulatos, kandallóval felszerelt társalgó található. A nyitott konyha Siematic beépített konyhával van felszerelve. A nappali egy fedett teraszra nyílik, ahonnan csodálatos kilátás nyílik az érett kertre. A földszinten egy háztartási helyiség, egy tárolóhelyiség és egy vendégszoba fürdőszobával teszi teljessé. Az emeleten négy hálószoba, egy galéria, egy fő fürdőszoba és egy vendégfürdőszoba található. A hálószoba panorámaablakán keresztül lenyugózó kilátás nyílik a zöld tetőn át a fenyvesekkel borított kertre. A ház számos high-tech részlettel büszkélkedhet. 2021-ben egy 10 kW-os fotovoltaikus rendszert telepítettek tárolóval, valamint egy futott medencét ellenáramoltató rendszerrel és medencefedéssel. Szintén 2021-ben vízlágyítót és öntözőrendszert telepítettek, majd 2022 októberében egy új kondenzációs kazánt. A házhoz egy tágas, két autó számára alkalmas garázs tartozik, a kocsifelhajtó pedig további járművek parkolását biztosítja. Elektromos járművek töltőállomása is rendelkezésre áll. A környező erdők és tavak hosszú sétákra csábítanak. A szövetségi főváros, Berlin és a tartományi főváros, Potsdam autóval mindössze néhány perc alatt elérhető.

**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## **Részletes felszereltség**

- Fußbodenheizung
- Bio-Vinyl-Fußboden
- SIEMATIC-Einbauküche mit Quoker
- PV-Anlage mit Speicher (!0 Kw)
- Einbauschränke
- Kamin
- Deckenspots
- 3 Bäder
- el. Jalousien
- Sicherheitsglas
- Kameraüberwachung (smart)
- Teilkeller (beheizt)
- Wasserenthärtung
- 2 Terrassen, eine überdacht
- beheizter Außenpool mit Gegenstrom und Abdeckung
- Bewässerungssystem (smart)
- Doppelgarage
- E-Ladestation
- 2 Stellplätze
- Brunnen

**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Minden a helyszínról

Hier finden Sie eines der begehrtesten und schönsten Gebiete im Umland der Hauptstadt Berlin. Groß Glienicke ist ein Ortsteil von Potsdam und liegt direkt hinter der Stadtgrenze von Berlin-Kladow (Spandau). Eingebettet zwischen dem Groß Glienicker See, dem Sacrower See, nahe der Havel und inmitten der weiten Wälder des Potsdamer Königswaldes liegt hier eine gewachsene Einfamilienhaus- und Villensiedlung mit großen Grundstücken mit guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft. Häuser und Villen in Groß Glienicke sind sehr beliebt – insbesondere solche die die Nähe zum Wasser bieten können.

Der Ort bietet Ihnen Läden des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés. Eine Grundschule und mehrere Kindergärten stehen Ihnen direkt in Groß Glienicke zur Verfügung, weiterführende Schulen besuchen die Kinder in Kladow, Potsdam oder auch in Falkensee. Das öffentliche Verkehrsnetz bietet gute Verbindungen sowohl in die Hauptstadt Berlin als auch nach Potsdam. Der ICE-Bahnhof Berlin Spandau ist in 15. Minuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner City in ca. 30 Minuten und Potsdam in ca. 15 Minuten.

**VP azonosító: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## 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)**