

Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Vonzó családi villa Griebnitzsee közelében

VP azonosító: 25109015



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

VÉTELÁR: 2.490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 963 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

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

VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25109015                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 240,9 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Csonka kontyteto         |
| Szobák                | 6.5                      |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 2011                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 2.490.000 EUR                                                             |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 43 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély             |

VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                    | Központifutás |
| Energiaforrás                                      | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 27.10.2035    |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 49.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2011                       |

VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Az első benyomás

Ez a 2011-ben épült családi ház a Babelsberg villanegyed keresett lakóövezetében található, a Griebnitz-tó közelében. Jól megtervezett elrendezésével és körülbelül 241 m<sup>2</sup>-es teljes lakóterületével lenyugózó. A gyönyörűen parkosított telek körülbelül 963 m<sup>2</sup>-es. Kiváló minőségű tulajdonságaival és energiatakarékos kialakításával ez a gondosan karbantartott ingatlan igényes lakhatási követelményeket elégít ki egy tekintélyes lakókörnyezetben. A ház belépve nyitott, világos építészetével rabul ejti a látogatókat. A magas mennyezet (kb. 2,95 m a földszinten és 2,80 m az emeleten) fokozza a tágasság érzetét. A nappali padlótól mennyezetig érő ablakaival, modern parkettájával és kandallójával tökéletes központi eleme a társasági összejövetelnek vagy a pihentető pillanatoknak. A SIEMATIC beépített egységekkel felszerelt amerikai konyha zökkenőmentesen kapcsolódik az étkezőhöz, és közvetlen hozzáférést biztosít a teraszhoz. A 6,5 szoba három szinten helyezkedik el, így rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál. Az ingatlan három hálószobával, egy kis vendégszobával és két fürdőszobával rendelkezik. A teljesen befejezett tetőtér további teret kínál a leendő lakók ötleteinek. Jelenleg ez a terület egy nyitott területté van kialakítva. Két tárolóhelyiség mellett egy szauna is található benne zuhanyzóval és a belső tetőteraszra való kijáráttal. A háromrétegu üvegezésű ablakok, némelyik elektromos redőnyökkel felszerelt, és az előre telepített riasztórendszer magas szintű biztonságot nyújt. A fenntartható épülettechnológia magában foglalja a modern, napelemekkel támogatott központi fűtési rendszert, ami kiváló energiahatékonyságot eredményez. A szellőztetőrendszer egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A külső részen gyönyörűen parkosított kert található, nagy, délnyugatra néző terasszal. Egy különálló kerti fészer további tárolási lehetőséget biztosít a kerti eszközök számára. Az ingatlan akár két autó számára is biztosít parkolási lehetőséget. A parkolóhelyek burkolatlanok. A helyszín rendkívül kíváncsú: üzletek, iskolák és a Griebnitz-tó könnyen megközelíthető. A berlini belvároshoz az autópályán és az S-Bahn-on (elvárosi vasút) keresztül vezető kiváló közlekedési kapcsolatoknak köszönhetően mind a városi élet, mind a környező vidék könnyen megközelíthető. A környék nagyon elkelőnek számít, néhány csodálatos villával jellemezhető. Ez a különálló családi ház a kiváló minőségű szolgáltatásokat, a modern technológiát és a kifinomult építészetet ötvözi egy kivételesen vonzóan parkosított telken – egy olyan ingatlan, amely minden tekintetben megfelel a modern élet jelenlegi és jövőbeli igényeinek.

VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Részletes felszereltség

- hohe Decken (EG 2,95m, OG 2,80m)
- Parkett / Dielen
- Alarmanlage
- Kamin
- SIEMATIC-Einbauküche
- Vollbad + Duschbad
- Sauna + Dusche (WC-Anschluss vorb.)
- 2 Balkone + Dachterrasse
- Dreifachverglasung
- bodentiefe Fenster
- el. Jalousien
- gehobener Sicherheitsstandard
- Solaranlage
- hohe Energieeffizienz
- Belüftungssystem
- Hauswirtschaftsraum
- Gartenterrasse
- schön angelegter Garten
- Geräteschuppen
- 2 Stellplätze (unbefestigt)

VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Minden a helyszínról

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 190.000 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.

Babelsberg ist der größte Stadtteil Potsdams und heute vor allem als Medienstandort bekannt. Besonders begehrt ist der Nordosten Babelsbergs, das sogenannte Neubabelsberg. Die um 1900 entstandene Villensiedlung, die sich entlang des Griebnitzsees bis hin zum Schloss Babelsberg erstreckt, beherbergte überwiegend wohlhabende Berliner. Später war die Siedlung, aufgrund der Nähe zu den Filmstudios, auch ein beliebtes Wohnquartier bekannter Filmgrößen. Im Jahr 1945 lebten während der Potsdamer Konferenz die derzeit mächtigsten drei Staatsmänner Churchill, Stalin und Truman in Villen von Neubabelsberg. In den zurückliegenden Jahren wurde ein Großteil der herrschaftlichen Villen saniert, seitdem erstrahlen diese in neuem Glanz.

Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen, worüber die Berliner City sowie der Flughafen BER sehr gut erreichbar sind. Das Berliner Stadtgebiet schließt sich unmittelbar an die Stadtgrenze Potsdams an. Durch Bus und Straßenbahn sind alle Potsdamer Stadtviertel gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Mit dem Regionalexpress oder der S-Bahn gelangen Sie direkt zum Berliner Hauptbahnhof. Eine Regionalbahn-Direktverbindung führt zum Flughafen BER.

VP azonosító: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 49.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

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: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## 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)