

Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

# Vonzó családi ház egy csendes mellékutcában

VP azonosító: 25109037



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

VÉTELÁR: 615.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 542 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

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

VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 25109037   |
| Hasznos lakótér | ca. 134 m² |
| Teto formája    | Konytteto  |
| Szobák          | 4          |
| Hálósobák       | 3          |
| Fürdoszobák     | 2          |
| Építés éve      | 1998       |

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 615.000 EUR                                                        |
| Ház                  | Családi ház                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 80 m²                                                          |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha              |

VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 04.09.2027 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 115.10 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1998                |

VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Az első benyomás

Ez az 1998-ban épült, különálló családi ház kiváló állapotban van, és harmonikus otthont kínál családok számára, körülbelül 134 m<sup>2</sup> lakóterülettel és körülbelül 542 m<sup>2</sup>-es telekmérettel. A lakóövezetet kellemes környék jellemzi, vonzó környezetet teremtve, különösen a családok számára. A központi fűtés és a padlófűtés kombinációja egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A ház jól megtervezett elrendezéssel rendelkezik: összesen négy szoba áll rendelkezésre, köztük három hálószoba, amelyek sokféleképpen használhatók. Két modern fürdőszoba, mindegyik kényelmes felszereltséggel – az egyik zuhanyzóval, a másik külön káddal – egyéni magánéletet és bőséges teret biztosít a lakóknak. A nyitott terü nappaliban és étkezőben kandalló csábít a családdal való kapcsolódásra, míg a modern gépekkel felszerelt, kiváló minőségű konyha élvezetessé teszi a főzést. A tágas terasz közvetlenül a nappaliból megközelíthető, és zökkenőmentes átmenetet biztosít a kertbe. Itt rengeteg hely található a szabadidő pihenésére, a társasági összejövetelekre vagy a gyerekekkel való játékra. Az ingatlanhoz tartozik egy kerti fészer, amely további tárolóhelyet biztosít, valamint egy autóbeálló az időjárásálló parkoláshoz. Egy saját kút biztosítja az optimális kerti öntözést – egy praktikus részlet, amely különösen kényelmessé teszi a mindennapi életet. Az ingatlan teljesen bekerített, így az egész család számára privát szférát és biztonságot nyújt. Az egészség és a pihenés kiemelt fontosságú ebben a házban. A beépített szauna lehetővé teszi a pihenést egy hosszú nap után, és tovább növeli az ingatlan értékét. A részben fűtött teljes pince számos felhasználási és tárolási lehetőséget kínál – legyen szó hobbiszobáról, fitneszteremről, muhelyről vagy kellékek tárolásáról. Alternatív megoldásként irodaként vagy vendégszobaként is használható. A padlás további tárolóhelyet biztosít. A ház elhelyezkedése kiváló infrastruktúrával büszkélkedhet: egy általános iskola és egy bölcsőde közvetlenül a faluban található, valamint számos üzlet gyalogosan is elérhető. A közeli autópálya-hozzáférésnek és a Berlinbe közvetlen járatokkal rendelkező regionális vasútállomásnak köszönhetően mind az ingázók, mind a kirándulók gyorsan és egyszerűen utazhatnak. Csendes elhelyezkedése ellenére ez a családi ház egy békés, alacsony forgalmú lakóutca, valamint barátságos és jól karbantartott környezet elonyeit kínálja. Akár új otthonról van szó az egész család számára, akár a nyugalomra vágyók számára, akik könnyen megközelíthetőek a szolgáltatások, ez a családi ház számos elonnyal büszkélkedhet, és funkcionális jellemzőivel, jól megtervezett alaprajzával és kellemes környékével lenyugozni. Engedje meg, hogy megtekintésünk során meggyőzzük Önt az ingatlanban rejlő lehetőségekről. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## 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)