

Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

# Affascinante villa familiare vicino a Griebnitzsee

*Codice oggetto: 25109015*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240,9 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 963 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25109015                 |
| Superficie netta    | ca. 240,9 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione             |
| Vani                | 6.5                      |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 2011                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.490.000 EUR                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 43 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 49.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | A                                |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                             |

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## La proprietà



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



**Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 2011, è situata in una ricercata zona residenziale nel quartiere residenziale di Babelsberg, vicino al lago Griebnitzsee. Colpisce per la sua planimetria ben progettata e una superficie abitabile complessiva di circa 241 m<sup>2</sup>. Il terreno, splendidamente curato, misura circa 963 m<sup>2</sup>. Con le sue finiture di alta qualità e il design a risparmio energetico, questa proprietà, curata nei minimi dettagli, soddisfa le più elevate esigenze abitative in un contesto residenziale di prestigio. La casa conquista fin dall'ingresso con la sua architettura aperta e luminosa. I soffitti alti (circa 2,95 m al piano terra e 2,80 m al piano superiore) accentuano la sensazione di spaziosità. La zona giorno, con le sue finestre a tutta altezza, il moderno parquet e il camino, è il fulcro perfetto per incontri conviviali o momenti di relax. La cucina a pianta aperta, dotata di mobili componibili SIEMATIC, si fonde armoniosamente con la zona pranzo e offre accesso diretto alla terrazza. I 6,5 locali sono distribuiti su tre livelli, consentendo una varietà di opzioni di utilizzo flessibili. L'immobile dispone di tre camere da letto, una piccola camera per gli ospiti e due bagni. La mansarda completamente rifinita offre ulteriore spazio per le idee di un futuro occupante. Attualmente, quest'area è progettata come studio open space. Oltre a due ripostigli, comprende una zona sauna con doccia e accesso alla terrazza interna sul tetto. Finestre con tripli vetri, alcune dotate di tapparelle elettriche, e un sistema di allarme preinstallato garantiscono un elevato livello di sicurezza. La tecnologia edilizia sostenibile include un moderno sistema di riscaldamento centralizzato supportato da pannelli solari, con un'eccellente efficienza energetica. Il sistema di ventilazione garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. L'esterno vanta un bellissimo giardino paesaggistico con un'ampia terrazza esposta a sud-ovest. Un capanno da giardino separato offre ulteriore spazio per le attrezzature da giardinaggio. L'immobile offre un parcheggio per un massimo di due auto. I posti auto sono sterrati. La posizione è molto ambita: negozi, scuole e il lago Griebnitzsee sono tutti facilmente raggiungibili. Grazie agli ottimi collegamenti con il centro di Berlino tramite autostrada e S-Bahn (treno suburbano), sia la vita urbana che la campagna circostante sono facilmente accessibili. La zona è considerata molto esclusiva, caratterizzata da alcune magnifiche ville. Questa casa unifamiliare indipendente combina finiture di alta qualità, tecnologie moderne e un'architettura sofisticata su un terreno eccezionalmente curato: una proprietà che soddisfa sotto ogni aspetto le esigenze attuali e future della vita moderna.

**Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg**

## Dettagli dei servizi

- 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)



**Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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