

Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Graziosa casa indipendente in una tranquilla strada laterale

Codice oggetto: 25109037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 615.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 542 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

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

Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25109037
Superficie netta	ca. 134 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1998

Prezzo d'acquisto	615.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	115.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La proprietà



Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La proprietà



Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La proprietà



Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La proprietà



Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La proprietà



Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La proprietà



Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La proprietà



Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## La proprietà



**Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke**

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1998, è in ottime condizioni e offre una casa armoniosa per famiglie con circa 134 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 542 m<sup>2</sup>. La zona residenziale è caratterizzata da un quartiere piacevole, creando un ambiente attraente, soprattutto per le famiglie. La combinazione di riscaldamento centralizzato e riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. La casa presenta una disposizione ben progettata: sono disponibili quattro stanze in totale, di cui tre camere da letto, che possono essere utilizzate in diversi modi. Due bagni moderni, ciascuno con servizi confortevoli – uno con doccia e l'altro con vasca separata – offrono ai residenti privacy individuale e ampi spazi. Nella zona giorno e pranzo open space, un camino invita a rilassarsi con la famiglia, mentre la cucina attrezzata di alta qualità con elettrodomestici moderni rende la preparazione dei piatti un piacere. L'ampia terrazza è accessibile direttamente dalla zona giorno e crea un passaggio senza soluzione di continuità verso il giardino. Qui troverete ampio spazio per rilassarvi all'aperto, socializzare o giocare con i bambini. La proprietà comprende anche una casetta da giardino che offre ulteriore spazio di stoccaggio e un posto auto coperto per parcheggiare al riparo dalle intemperie. Un pozzo privato garantisce un'irrigazione ottimale del giardino, un dettaglio pratico che rende la vita quotidiana particolarmente comoda. La proprietà è completamente recintata, offrendo privacy e sicurezza a tutta la famiglia. Salute e relax sono le massime priorità in questa casa. La sauna integrata permette di rilassarsi dopo una lunga giornata e aumenta ulteriormente il valore dell'immobile. L'intero seminterrato, parzialmente riscaldato, offre numerose possibilità di utilizzo e stoccaggio: come sala hobby, area fitness, officina o deposito di materiali. In alternativa, può essere utilizzato come ufficio o camera per gli ospiti. La soffitta offre ulteriore spazio di stoccaggio. La posizione della casa vanta un'eccellente infrastruttura: una scuola elementare e un asilo nido si trovano direttamente in paese, così come diversi negozi raggiungibili a piedi. Grazie al vicino accesso autostradale e alla stazione ferroviaria regionale con collegamenti diretti per Berlino, sia i pendolari che i turisti possono spostarsi rapidamente e facilmente. Nonostante la sua posizione tranquilla, questa casa indipendente offre i vantaggi di una tranquilla strada residenziale poco trafficata, con un ambiente accogliente e ben curato. Che si tratti di una nuova casa per tutta la famiglia o di chi cerca tranquillità e un comodo accesso ai servizi, questa casa indipendente vanta numerosi vantaggi e colpisce per le sue caratteristiche funzionali, la planimetria ben progettata e il quartiere piacevole. Lasciate che vi convinciamo delle possibilità che questa proprietà offre durante una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25109037 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

## 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)