

Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde

# Modern ausgestattetes Familienhaus mit PV-Anlage, Südterrasse und ruhiger Lage

*Codice oggetto: 26109017*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 733 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde**

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

**Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26109017	Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Superficie netta	ca. 134 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	2002	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	62.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.06.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde

## La proprietà



**Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Fertigbauweise aus dem Jahr 2002 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem sonnigen Südgrundstück sowie einer ruhigen Lage innerhalb einer gewachsenen und familienfreundlichen Einfamilienhaussiedlung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer über zwei Etagen. Das ca. 733 m<sup>2</sup> große Grundstück ist optimal nach Süden ausgerichtet und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im eigenen Garten.

Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit einer Fläche von rund 41 m<sup>2</sup>. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine separate Küche, die im Jahr 2019 modernisiert wurde, sowie einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit praktischem Zugang in den Außenbereich zu den Stellplätzen.

Darüber hinaus stehen im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich, sowie ein ebenfalls 2019 modernisiertes Gäste-WC zur Verfügung.

Das Obergeschoss bietet drei weitere helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern sowie manuellen Rollläden. Das moderne Vollbad wurde ebenfalls im Jahr 2019 umfassend erneuert und verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne sowie eine zeitgemäße Fliesenausstattung.

In allen Wohn- und Schlafräumen sorgt hochwertiger Parkettboden für eine

angenehme Wohnatmosphäre. Der Küchenbereich und die Bäder sind klassisch gefliest und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Auch technisch präsentiert sich das Haus in einem sehr guten Zustand: Die Gastherme wurde im Jahr 2022 erneuert. Zusätzlich unterstützt eine vollflächige Photovoltaikanlage nachhaltig die Stromversorgung und bietet attraktive Einspeisekonditionen. Ein frischer Außenanstrich des Hauses erfolgte im Jahr 2021.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich überzeugt mit einer großzügigen Südterrasse, einem Gartenhaus sowie zwei vorhandenen Zisternen zur Gartenbewässerung. Zwei Stellplätze stehen bereits zur Verfügung - zusätzlich besteht auf dem Grundstück die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports.

Die Immobilie befindet sich an einer ruhigen Stichstraße mit Wendeschleife innerhalb einer gepflegten und familienfreundlichen Wohnlage. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote gut erreichbar.

Mit der Energieeffizienzklasse B, dem sehr gepflegten Gesamtzustand sowie der zeitgemäßen technischen Ausstattung präsentiert sich dieses Haus als langfristig wertbeständiges Zuhause in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage.

**Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde**

## Dettagli dei servizi

### SANIERUNG:

2019

- Gäste-WC
- Badezimmer Obergeschoss
- Küche
- Terrasse

2022

- Heizungsanlage

### AUSSTATTUNG:

- 5 Zimmer
- Parkett- und Fliesenboden
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC
- Vollbad
- manuelle Rolläden
- PV-Anlage mit Einspeisung
- Energieeffizienzklasse B
- Südausrichtung
- Terrasse
- großzügige Dachüberstände
- Gartenhaus
- Außenstellplätze
- Regenwasserzisternen

**Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde**

## Tutto sulla posizione

### LAGE

Rund um Fichtenwalde laden zahlreiche Wander- und Radwege, darunter Teile des bekannten Fläming-Skate-Netzes, zu Aktivitäten im Grünen ein. Die nahegelegenen Spargelfelder von Beelitz, charmante Landcafés und regionale Märkte machen die Umgebung zu einem beliebten Ziel für Genießer und Ausflügler. Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten – etwa das Baumkronenpfad-Erlebnis Beelitz-Heilstätten, der spannende Einblicke in Geschichte und Natur verbindet.

### VERKEHR

Die Bundesautobahnen A9 und A10 sind über die Anschlussstellen Beelitz-Heilstätten/Fichtenwalde und Glindow in wenigen Minuten erreichbar. Das nahe Dreieck Potsdam sorgt für eine optimale Verbindung in Richtung Berlin, Leipzig und Magdeburg.

Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in etwa 40 Minuten zu erreichen, ebenso wie der Berliner Kurfürstendamm. Regelmäßig verkehrende Linienbusse verbinden Fichtenwalde zuverlässig mit der Landeshauptstadt Potsdam und den umliegenden Gemeinden.

Für Bahnreisende stehen zwei gut erreichbare Regionalbahnanschlüsse zur Verfügung:

Beelitz-Heilstätten mit der RE7 (Dessau – Michendorf – Berlin – Senftenberg)

Beelitz mit der RB33 (Jüterbog – Beelitz – Potsdam – Berlin-Wannsee)

### INFRASTRUKTUR

Im Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Grundschule,

Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Die aktive Dorfgemeinschaft organisiert regelmäßig Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen, die das Miteinander fördern und den Ort lebendig halten. Auch das nachhaltige Wachstum steht im Fokus: Neue Wohngebiete werden behutsam in das grüne Umfeld integriert, wodurch Fichtenwalde seinen charmanten Charakter als „Wohnen im Wald“ bewahrt.

Dank der Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung ist Fichtenwalde ein idealer Ort für Familien, Berufspendler und alle, die die Balance zwischen Stadt und Natur suchen.

**Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 26109017 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde - Fichtenwalde**

## 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

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

---

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