

Potsdam - Groß Glienicke

# Top ausgestattete Bauhaus-Villa in bezaubernder Wald- und Seenlandschaft – Pool, PV, Kamin, SIEMATIC, Alarm u.v.m.

*Número da propriedade: 25109013*



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

**PREÇO DE COMPRA: 2.300.000 EUR • ÁREA: ca. 360,05 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.657 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke

## Numa vista geral

Número da propriedade	25109013	Preço de compra	2.300.000 EUR
Área	ca. 360,05 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 116 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2001		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	99.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.05.2035	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke

## O imóvel



Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke

## O imóvel



Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke

## O imóvel



Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke

## O imóvel



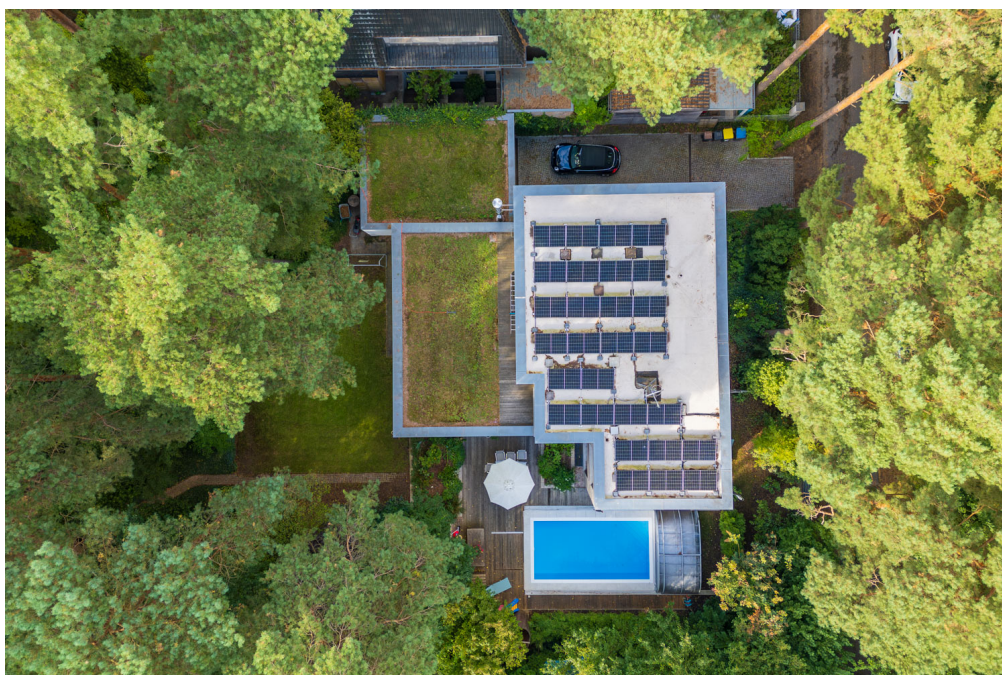
Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke

## O imóvel



Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke

## O imóvel



**Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Uma primeira impressão

In einer idyllischen Landschaft aus Wäldern und Seen, in unmittelbarer Nähe der Bundeshauptstadt Berlin, befindet sich diese geschmackvolle Bauhausvilla im Stil des Schweizer Minimalismus. Auf einem eingewachsenen, ca. 1.657 m<sup>2</sup> großen Grundstück, wurde die Villa mit 2 Vollgeschossen und Teilkeller im Jahr 2001 in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer, 3 Bäder, Küche und Wirtschaftsräume. Das Kellergeschoss mit seinen Anschluss- und Abstellräumen, verfügt über weitere 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Große, Fensterflächen und hohe Decken im Erdgeschoss füllen das Haus mit Licht. Alle Böden sind mit einem neuen Bio-Vinyl belegt und werden mit einer Fußbodenheizung beheizt.

Man betritt das Haus über einen großzügigen Eingangsbereich, der als Galerie in das Obergeschoss weiterführt. Das weitläufige Wohnzimmer bietet einen Essplatz und einen gemütlichen Wohnbereich mit Kamin. Die offene Küche ist mit einer SIEMATIC-Einbauküche ausgestattet. An den Wohnbereich schließt sich die überdachte Terrasse mit herrlichem Blick in den eingewachsenen Garten an. Ein Wirtschafts- und ein Abstellraum sowie ein Gästebereich mit Bad komplettieren das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, eine Galerie, ein Master- sowie ein Gästebad. Aus dem Panoramafenster des Schlafzimmers genießt man einen herrlichen Blick, hinweg über ein begrüntes Dach, in den mit Kiefern bewachsenen Garten.

Das Haus ist mit vielen technischen Highlights ausgestattet. Im Jahr 2021 wurde eine PV-Anlage mit 10 kW-Speicher errichtet, sowie im Außenbereich ein beheizter Pool mit Gegenstromanlage und Pool-Abdeckung. Im weiteren wurde im Jahr 2021 eine Wasserenthärtung installiert, ein Bewässerungssystem und im Oktober 2022

eine neue Brennwerttherme.

An das Haus fügt sich eine geräumige Garage für 2 Pkw. Die Zufahrt bietet Abstellflächen für weitere Autos. Eine E-Ladestation ist vorhanden.

Die umliegende Wald- und Seenlandschaft lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. In nur wenigen Minuten Fahrzeit gelangt man in die Bundeshauptstadt Berlin und in die Landeshauptstadt Potsdam.

**Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Detalhes do equipamento

- Fußbodenheizung
- Bio-Vinyl-Fußboden
- SIEMATIC-Einbauküche mit Quoker
- PV-Anlage mit Speicher (!0 Kw)
- Einbauschränke
- Kamin
- Deckenspots
- 3 Bäder
- el. Jalousien
- Sicherheitsglas
- Kameraüberwachung (smart)
- Teilkeller (beheizt)
- Wasserenthärtung
- 2 Terrassen, eine überdacht
- beheizter Außenpool mit Gegenstrom und Abdeckung
- Bewässerungssystem (smart)
- Doppelgarage
- E-Ladestation
- 2 Stellplätze
- Brunnen

**Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Tudo sobre a localização

Hier finden Sie eines der begehrtesten und schönsten Gebiete im Umland der Hauptstadt Berlin. Groß Glienicke ist ein Ortsteil von Potsdam und liegt direkt hinter der Stadtgrenze von Berlin-Kladow (Spandau). Eingebettet zwischen dem Groß Glienicker See, dem Sacrower See, nahe der Havel und inmitten der weiten Wälder des Potsdamer Königswaldes liegt hier eine gewachsene Einfamilienhaus- und Villensiedlung mit großen Grundstücken mit guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft. Häuser und Villen in Groß Glienicke sind sehr beliebt – insbesondere solche die die Nähe zum Wasser bieten können.

Der Ort bietet Ihnen Läden des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafes. Eine Grundschule und mehrere Kindergärten stehen Ihnen direkt in Groß Glienicke zur Verfügung, weiterführende Schulen besuchen die Kinder in Kladow, Potsdam oder auch in Falkensee. Das öffentliche Verkehrsnetz bietet gute Verbindungen sowohl in die Hauptstadt Berlin als auch nach Potsdam. Der ICE-Bahnhof Berlin Spandau ist in 15. Minuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner City in ca. 30 Minuten und Potsdam in ca.15 Minuten.

**Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Número da propriedade: 25109013 - 14476 Potsdam - Groß Glienicke**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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