Wustermark – Priort

Un paradis en bordure de la lande de Döberitz

CODE DU BIEN: 25368011



PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1554 m^2

CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25368011
Surface habitable	ca. 200 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 183 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée

CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.04.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	95.4 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

La propriété





CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

La propriété





CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

Une première impression

Située dans un quartier très prisé aux portes de la capitale, cette maison individuelle, construite en 2001 et impeccablement entretenue, repose sur un terrain spacieux de 1 550 m². Ses 200 m² habitables environ sont répartis sur deux niveaux, complétés par un sous-sol très fonctionnel d'environ 100 m². Cette maison, à la construction robuste, offre un cadre de vie d'une qualité exceptionnelle. Jusque dans les moindres détails, elle impressionne par ses prestations haut de gamme, ses équipements de qualité et ses atouts. Son agencement bien pensé et son jardin paysager soigné sont particulièrement séduisants. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée lumineux et spacieux. Le séjour, avec sa cuisine américaine équipée, ses grandes fenêtres et sa terrasse ensoleillée, est à la fois accueillant et lumineux. La terrasse donne directement sur le magnifique jardin. Le poêle à bois rend le séjour particulièrement chaleureux lors des froides journées d'hiver. On trouve également au rez-de-chaussée une salle d'eau spacieuse et un cellier. Un escalier en bois massif mène à l'étage, où trois chambres supplémentaires offrent un espace généreux pour votre famille. La salle de bain à l'étage est dotée d'équipements haut de gamme et propose un bain relaxant pour tous les âges. Le sous-sol, équipé d'un chauffage au sol, répond à tous les besoins. Bureau, espace de vie ou salle de loisirs, tout est possible. L'accès internet par fibre optique sera disponible pour un télétravail haut débit ou une télévision connectée dès la fin des travaux. De grandes baies vitrées donnent sur le jardin. La propriété est entièrement clôturée et accessible par un portail électrique télécommandé. Le jardin, soigneusement entretenu, est paysagé avec soin et équipé d'un système d'irrigation. À l'arrière de la vaste propriété, une piscine haut de gamme, située à l'écart, garantit calme et intimité. Une couverture de piscine facilite l'entretien. Cette charmante propriété bénéficie également de plusieurs places de parking et d'un grand garage double avec espace de rangement supplémentaire et atelier attenant.

CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

Détails des commodités

- Massive Bauweise der Außen- und Innenwände aus Kalksandstein
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im gesamten Haus
- Elektr. Aluminium Außenjalousien
- Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
- Zimmertüren aus Röhrenspan 2,10 m
- Badezimmer im EG und OG 2020 saniert
- Innenwände der Bäder hydrophobiert
- Wasserführender Kamin
- Separater Trinkwasseranschluß für Kühlschrank
- Raumhöhe EG und OG 2,70 m
- Dachflächenfenster Velux 5-Star Verglasung
- Volldämmung in Sparren zzgl. Flächendämmung
- Dampfsperre Isover Klimamembran
- Engobierte Tonziegel mit Sturmklammern
- Solarthermie, 5 Kollektoren
- Schornstein zweizügig
- Dachschrägen auf Metallunterkonstruktion
- Alle Räume im UG mit Fußbodenheizung und Feuerschutztüren F30
- Raumhöhe im UG 2,55 m
- Elektr. Vorbereitung für Sauna
- Remea Brennwertgerät mit 700 Liter Pufferspeicher
- Gartenbewässerung aus bodenoffener Zisterne oder separater Wasseruhr
- Sicherheitsschlösser an Haus und Pforte gleichschließend
- Renz Briefkasten mit Sprechanlage
- Elektr. Torantrieb (neu)
- VDSL 50MB/S - Glasfaser Highspeed in Fertigstellung
- Poolumrandung und Tragwerk aus WPC Profideck
- Pool Abmeßung 9,20 m x 4,60 m x 1,50 m
- LUPUS Pool Temperatursensor
- Dränage umlaufend mit Reinigungsschächten
- Regenwassereinleitung zentral in bodenoffener Zisterne
- Smarthome Alarmanlage LUPUSEC XT2 Plus, Zugangskontrolle, Kameras u.s.w.
- Großer überdachter Grillplatz
- Separate Sitzgruppe am Pool
- Massive Doppelgarage mit Werkstatt

CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Wustermark befindet sich im idealen Zusammenwirken von Wohnen, Arbeit und Freizeit direkt vor den Toren der Landeshauptstadt Potsdam und der Bundeshauptstadt Berlin. Hier wird Lebensqualität groß geschrieben. Mit seiner günstigen Lage ist das im Havelland eingebettete Wustermark eine sehr beliebte Adresse bei jung und alt. Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich geprägt durch Wiesen, Ackerflächen und Waldstücke. Entlang des Havelkanals finden hier Ausflügler und Naturverbundene eine reizvolle Landschaft. Die Radwanderwege des Havellandes und der Heinz Sielmann Park in der Döberitzer Heide werden sehr gern für sportliche Aktivitäten genutzt und sind ideal für Ausflüge mit der ganzen Familie. Die bekannte und viel genutzte Havellandhalle lässt nicht nur die Herzen der Sportler höher schlagen, sondern verleitet auch zur Entspannung durch die enorme Vielfalt, wie beispielsweise das Hauseigene Schwimmbad, die Saunalandschaft oder die Minigolfanlage, die sie bietet.

Diese Gemeinde ist mit einer hervorragender Infrastruktur ausgestattet. Die verschiedensten Schulen und Kindergärten sind sehr gut zu Fuß zu erreichen. Sämtliche Dienstleistungen, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel das große Einkaufszentrum "Havelpark" oder das Designer Outlet Center und das beliebte Karls Erlebnis-Dorf direkt an der B5 in der Nachbargemeinde Elstal - alles ist vorhanden.

Der Bahnhof Wustermark liegt zentral und bietet verschiedenste Verkehrmittel zur schnellstmöglichen Erreichung Ihres Ziels. Mit der Regionalbahn gelangen Sie in die Berliner City - die ideale Anbindung an die Hauptstadt.
Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner Stadtgrenze über die vierspurige und gut ausgebaute Bundesstraße "B5" in wenigen Minuten und die City West in 25 Minuten. Die Landeshauptstadt Potsdam ist ebenfalls in wenigen Minuten über die L20 und die B2 zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 95.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.
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
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
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.

CODE DU BIEN: 25368011 - 14641 Wustermark – Priort

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Enrico Baumgarten

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen
Tel.: +49 3321 - 74 79 690
E-Mail: nauen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com