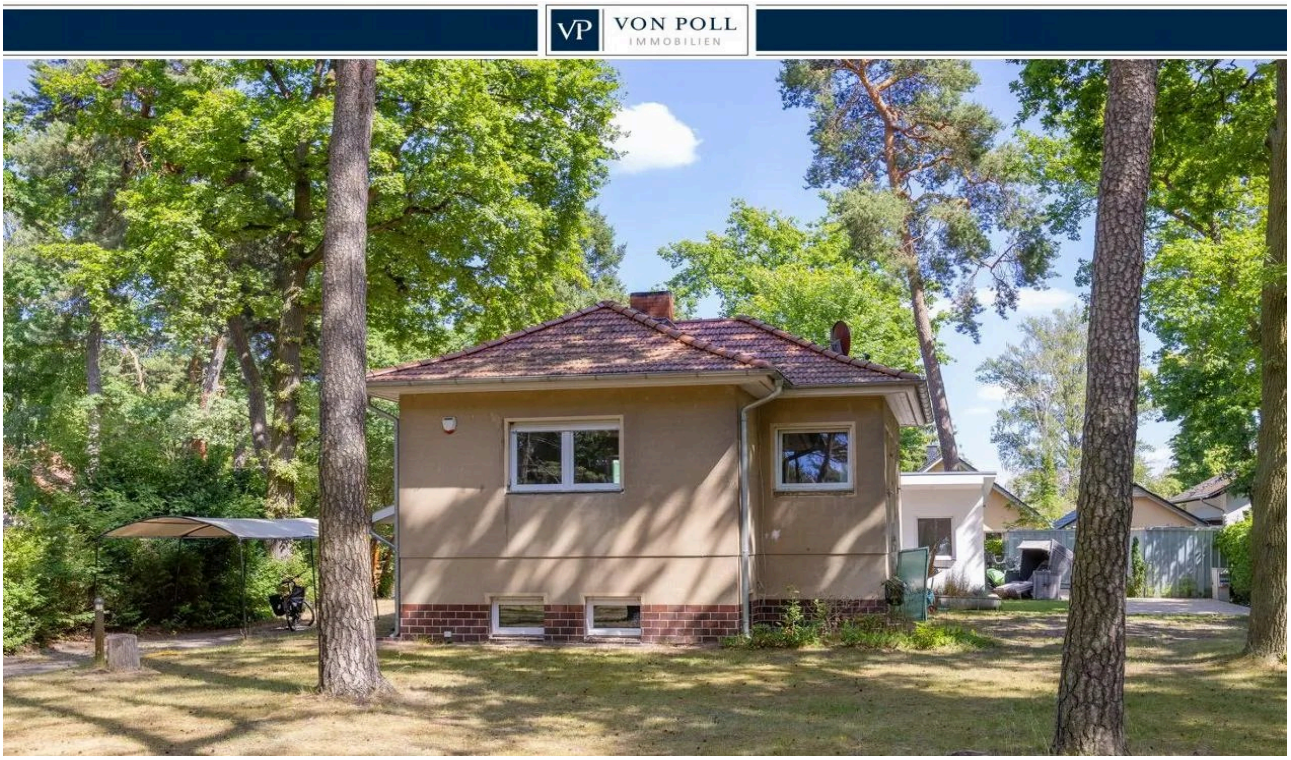
Schwielowsee / Wildpark West

Großzügiges Grundstück mit Einfamilienhaus und genehmigter Bauerweiterung

Objektnummer: 26109024



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1180 m²

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Auf einen Blick

Objektnummer	26109024
Wohnfläche	ca. 80 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1937

Kaufpreis	540.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

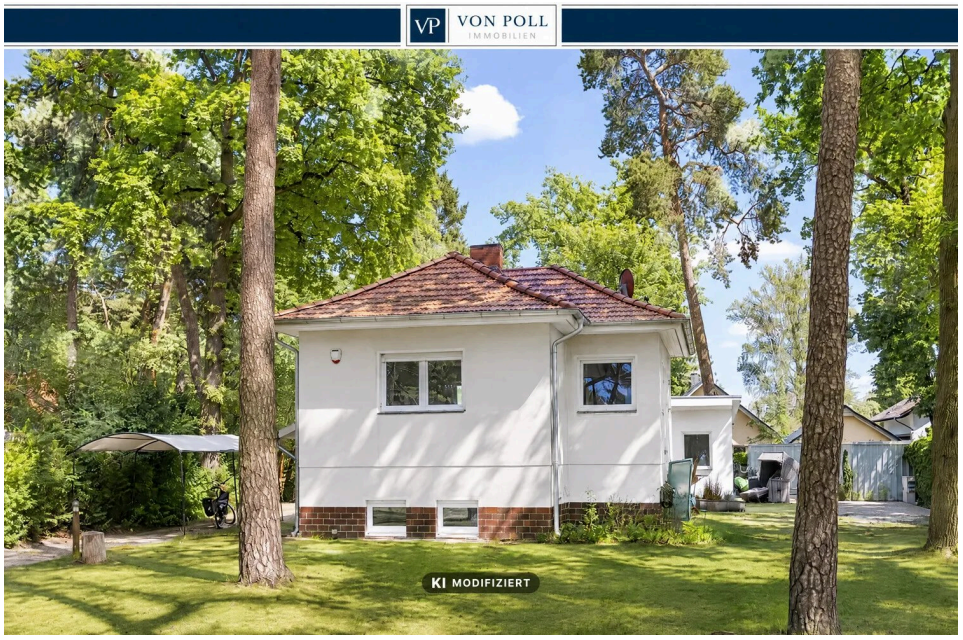
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	30.06.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96.04 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

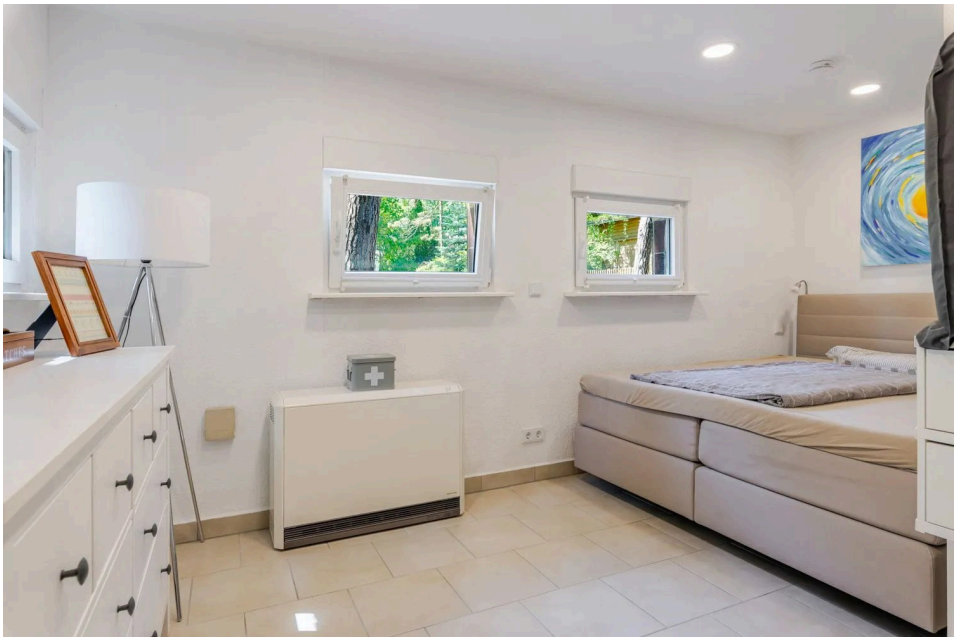
Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

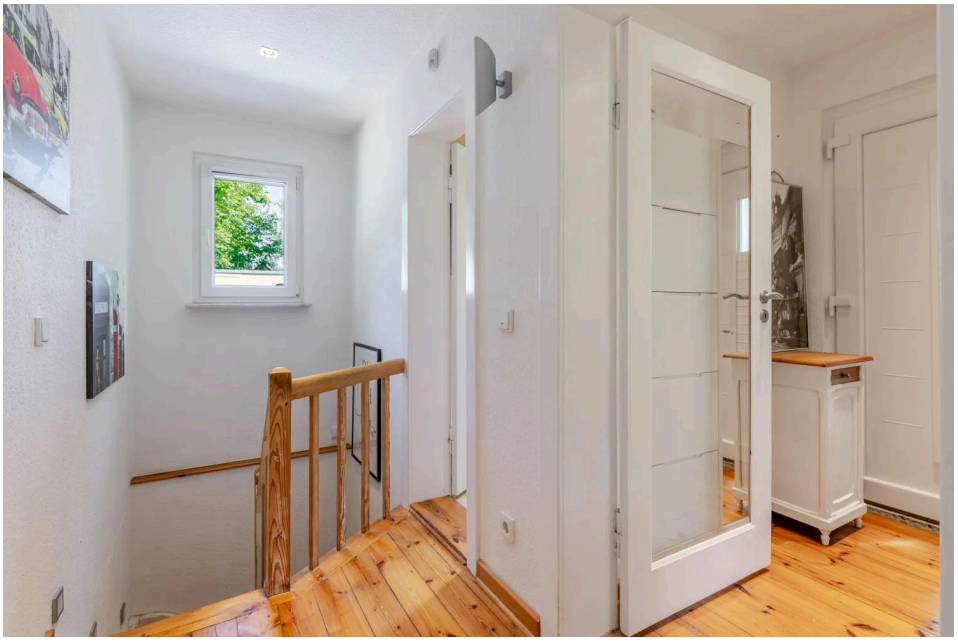
Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

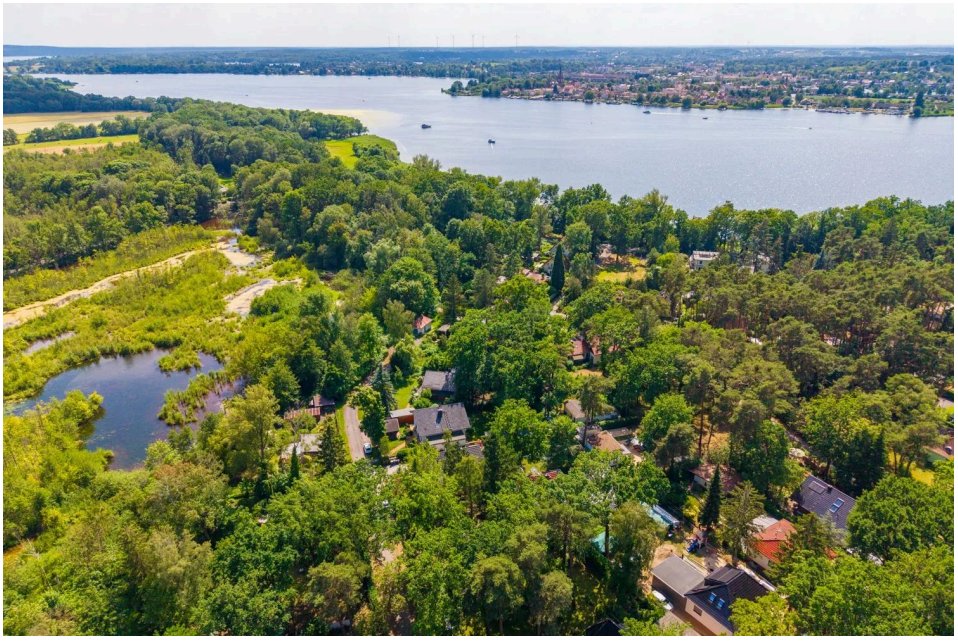
Die Immobilie





Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Die Immobilie

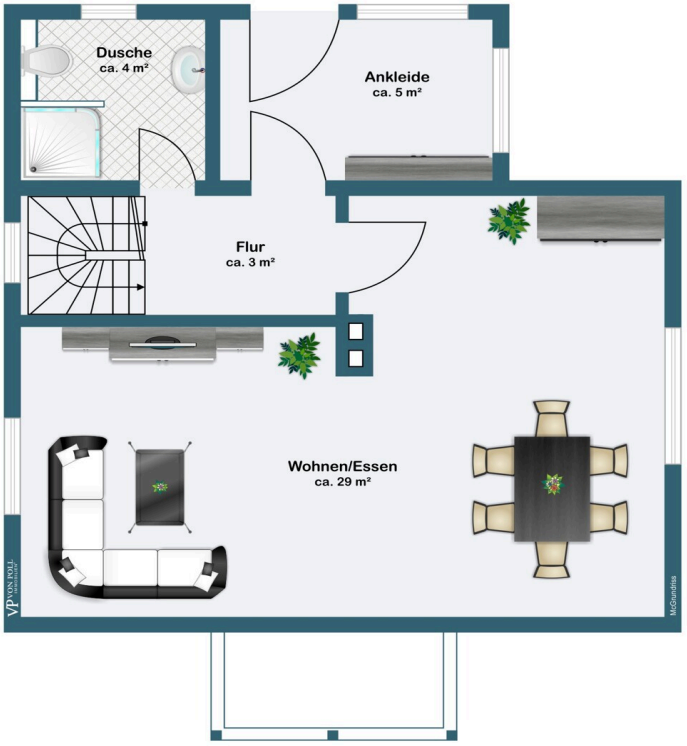




Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus vereint einen modernisierten Bestand mit einem großzügigen Grundstück und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Auf einem ca. 1.180 m² großen Grundstück eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – von der Nutzung des bestehenden Wohnhauses über einen bereits genehmigten Anbau bis hin zu einer vollständigen Neubebauung.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m² und bietet insgesamt drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, einen Ankleideraum sowie ein Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ein weiteres Highlight ist das Nebengebäude mit insgesamt ca. 32 m² Nutzfläche. Es umfasst ein ca. 16 m² großes Büro sowie eine ebenso große Waschküche und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlichen Funktionsbereich.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre und gemütliche Stunden.
Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Eine separate Ankleide ergänzt das Raumangebot und schafft zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Zuge umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Bereiche des Hauses aufgewertet. Die Elektrik wurde erneuert und ein Smart-Home-System zur Steuerung von Beleuchtung und Jalousien installiert. Darüber hinaus wurden die Fenster, Bodenbeläge sowie die Küche modernisiert. Das Dach wurde ebenfalls erneuert.

Beheizt wird die Immobilie über eine Nachtspeicherheizung, die eine regulierbare Wärmeversorgung auch in den kälteren Monaten gewährleistet. Gleichzeitig bietet das Haus Käufern die Möglichkeit, weitere Modernisierungsmaßnahmen nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen und das Wohnkonzept individuell zu gestalten.

Die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise erweitert den Wohnbereich ins Freie und
bietet einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen, für
gesellige Stunden oder zur Verwirklichung eigener Gartenideen.

Besonders hervorzuheben ist das attraktive Entwicklungspotenzial der Immobilie. Für

einen Anbau liegt bereits eine Baugenehmigung vor, sodass insgesamt eine Wohnfläche von bis zu ca. 180 m² realisiert werden kann. Die Genehmigung ist noch bis 2031 gültig und bietet somit eine verlässliche Grundlage für zukünftige Bauvorhaben.

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Alles zum Standort

Inmitten einer idyllischen Wald- und Seenlandschaft, fernab vom Trubel der Großstadt, liegt die beliebte Wohnsiedlung Wildpark-West. Die zum Ortsteil Geltow gehörende Waldsiedlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark befindet sich direkt am Havelufer gegenüber der Inselstadt Werder (Havel). Die malerische Uferpromenade bietet beeindruckende Ausblicke auf den See und ist zugleich ein attraktiver Anlaufpunkt für Wasserwanderer und Naturliebhaber.

Gemeinsam mit den Nachbarorten Ferch und Caputh bildet Geltow die im Jahr 2002 gegründete Gemeinde Schwielowsee. Die staatlich anerkannte Erholungsregion wurde unter anderem als „Familien- und kinderfreundliche Gemeinde“ ausgezeichnet und erfreut sich aufgrund ihrer hohen Lebensqualität großer Beliebtheit.

Dank einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältiger Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote sowie eines modernen Kita- und Grundschulcampus verzeichnet Geltow eine stetig wachsende Nachfrage als Wohnstandort. Ein lebendiges Vereinsleben rund um das Vereinshaus am Wasser trägt zusätzlich zur hohen Attraktivität des Ortes bei.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Sowohl der Bahnhof Werder (Havel) als auch der Kaiserbahnhof Potsdam sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen, mit denen Sie das Berliner Stadtzentrum – insbesondere Berlin-Mitte – in rund 25 Minuten erreichen. So verbindet Wildpark-West naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion Berlin.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist in wenigen Minuten erreichbar. Mit ihrem eindrucksvollen barocken Stadtkern und zahlreichen kulturellen Sehenswürdigkeiten zählt sie zu den beliebtesten Reisezielen Deutschlands und zieht jährlich mehrere Millionen Besucher an. Die Potsdamer Innenstadt erreichen Sie in weniger als zehn Minuten – bequem mit dem Auto sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26109024 - 14548 Schwielowsee / Wildpark West

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam
Tel.: +49 331 - 88 71 811 0
E-Mail: potsdam@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com