Potsdam – Nauener Vorstadt

Familiendomizil mit Gartenparadies nahe Jungfernsee, energieeffizient und vielseitig nutzbar

Objektnummer: 26109039



KAUFPREIS: 1.630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233.19 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1010 m²

Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26109039
Wohnfläche	ca. 233.19 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.630.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	06.08.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	64.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

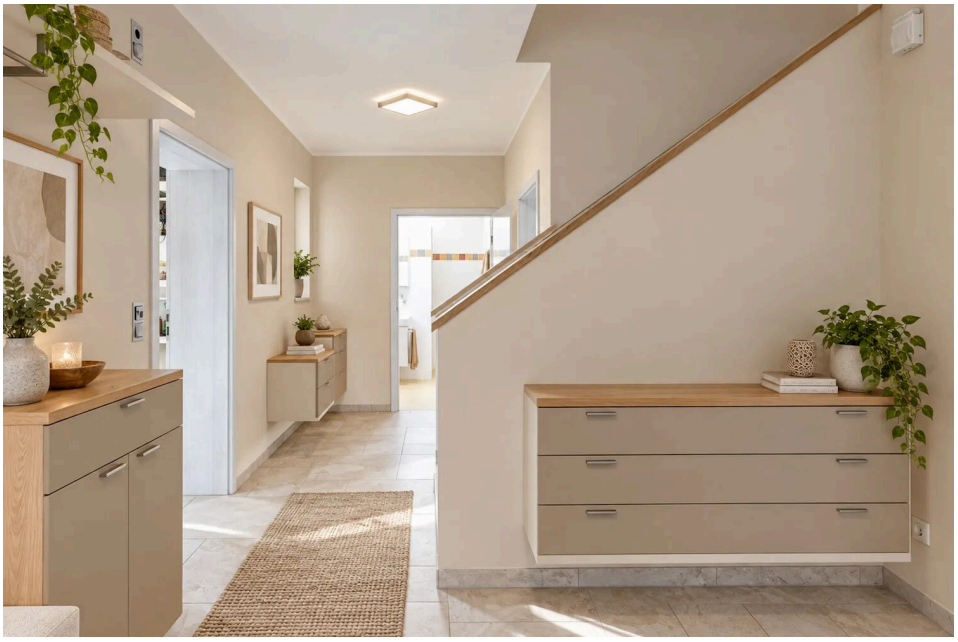
Die Immobilie





Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Ein erster Eindruck

In einer hochwertigen Neubausiedlung präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus als attraktives Zuhause für anspruchsvolles Wohnen. Die ruhige Wohnlage, die Nähe zum nur ca. 500 Meter entfernten See sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verbinden naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut entwickelten Infrastruktur.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die einzelnen Bereiche lassen sich an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen und bieten damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale unterstreichen den besonderen Wohnkomfort der Immobilie. Das durchdachte Wohnkonzept schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und Nutzung.

Ein besonderes Augenmerk verdient der Außenbereich. Das großzügige Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail angelegt und durch hochwertige, sorgfältig ausgewählte Anpflanzungen gestaltet. So entsteht ein attraktives und gepflegtes Gartenambiente, das viel Raum für Erholung, Freizeit und gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Auch die Lage trägt maßgeblich zur hohen Wohnqualität bei. Die Nähe zum See bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der näheren Umgebung. Eine Kindertagesstätte ist fußläufig erreichbar und die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine komfortable Verbindung zu weiteren Zielen.

Dieses Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen, eine umfangreiche Ausstattung und ein liebevoll gestaltetes Grundstück mit einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage. Es ist ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf Wohnqualität, Freiraum und ein anspruchsvolles Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Ausstattung und Details

- Kamin
- Einbauküche
- 1m breite Türen
- Fenster mit Sicherheitsglas
- Fliesenboden / Teppichboden
- Fußbodenheizung
- Entkalkungsanlage
- Insektenschutz
- überdachte Natursteinterrasse
- Markise
- Bad OG mit Walk-In Dusche und freistehender Wanne
- Gäste-Duschbad
- Doppelcarport und Schuppen
- Bewässerungssystem (Beete und Rasen)
- Vollklinkerfassade
- Mähroboter
- Gartenwasserzähler
- diverse Obstbäume und -sträucher
- Zisterne (12 m3)

Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

Alles zum Standort

Potsdam steht für eine außergewöhnliche Lebensqualität in einem der stabilsten und attraktivsten Wohnmärkte Brandenburgs. Die Stadt besticht durch ihre exzellente Infrastruktur, eine junge, akademisch geprägte Bevölkerung sowie eine sichere und familienfreundliche Atmosphäre. Mit einer hohen Eigentümerquote und einer starken Nachfrage durch gut ausgebildete Fachkräfte und Familien mit hohem Einkommen aus Berlin und Umgebung, bietet Potsdam ein nachhaltiges und wertstabiles Umfeld, das sowohl Sicherheit als auch Zukunftsperspektiven garantiert.

Die Umgebung zeichnet sich durch ein harmonisches Miteinander von urbanem Komfort und naturnaher Erholung aus, das besonders Familien anspricht. Die ruhigen Wohnlagen und die sichere Nachbarschaft schaffen ein behagliches Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Erholungsgebieten rundet das Bild eines lebendigen und zugleich geborgenen Lebensraums ab.

Für Familien sind die hervorragenden Bildungsangebote ein zentraler Vorteil: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Kindergarten sowie die Grundschule, die eine liebevolle und qualitätsvolle Betreuung und Förderung Ihrer Kinder gewährleisten. Weiterführende Schulen wie die Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen schafft ideale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Entwicklung Ihrer Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Supermärkte wie Aldi und Rewe, die in etwa 10 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar sind und den täglichen Bedarf komfortabel abdecken.

Auch im Gesundheitsbereich profitieren Familien von einer guten Versorgung, während nahegelegene Cafés und Restaurants zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Potsdamer Hauptbahnhof gewährleistet und eine schnelle Verbindung nach Berlin und darüber hinaus ermöglicht. So sind Sie flexibel und mobil, ohne auf die Ruhe und Sicherheit eines familienfreundlichen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Diese Lage in Potsdam bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Bildung, Erholung und Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine sorgenfreie Zukunft gestalten können. Hier finden Sie das ideale Zuhause für Ihre Familie, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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.

Geldwäsche: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Objektnummer: 26109039 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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