Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Charmantes Familienhaus mit Wintergarten und grüner Wohlfühloase

Objektnummer: 26109043



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153.56 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 752 m^2

Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

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

Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Auf einen Blick

Objektnummer	26109043
Wohnfläche	ca. 153.56 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	565.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	09.09.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	39.37 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Die Immobilie



Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, geklinkerte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einem besonders schönen Außenbereich. Auf einem großzügigen Grundstück von 752 m² stehen rund 154 m² Wohnfläche mit insgesamt sechs Zimmern zur Verfügung.

Als Niedrigenergiehaus in Holzständerbauweise nach dem Bau- und Modellprojekt „Märkisches Haus“ überzeugt die Immobilie durch ihre solide Konzeption und ihre energetischen Eigenschaften. Die Energieeffizienzklasse A unterstreicht den zeitgemäßen Anspruch des Hauses.

Bereits im Erdgeschoss erwartet Sie eine Diele mit einer durchdachten Raumaufteilung. Das als Arbeitszimmer ausgewiesene und derzeit als Wohnzimmer genutzte Zimmer sowie das angrenzende separate Wohn- und Esszimmer überzeugen mit großzügigen Raumverhältnissen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Beide Räume verfügen über 2024 erneuerte, bodentiefe Terrassenfenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischen Rollläden sowie direkten Zugang zur ca. 70 m² großen Südwestterrasse.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 20 m² große, lichtdurchflutete und beheizte Wintergarten. Dieser wurde 2011 als Erweiterung des Wohnbereichs errichtet und eröffnet einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die angrenzende, abgeschlossene Küche verfügt über einen praktischen Vorratsraum sowie einen direkten Zugang zur überdachten Veranda auf der Nordseite. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Stauraum sowie einen nachträglich errichteten Windfang im Eingangsbereich, der als zusätzlicher Puffer zwischen Innen- und Außenbereich dient und das Eindringen kalter Außenluft reduziert.

Über eine charaktervolle Holztreppe mit Galerie gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Kinderzimmer und ein großzügiges Schlafzimmer. Das modernisierte Vollbad präsentiert sich im venezianisch inspirierten Stil und verfügt unter anderem über eine zeitgemäß erneuerte bodengleiche Dusche.

Auch technisch wurde das Haus in den vergangenen Jahren gezielt weiterentwickelt. Im gedämmten Dachgeschoss befindet sich die Heiztechnik der 2024 erneuerten Luft-Wärmepumpe, die das Haus in Verbindung mit einer zentralen Wohnraumlüftung mit Zu- und Abluft sowie Wärmerückgewinnung unterstützt. Eine im Jahr 2025 installierte Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher trägt zusätzlich zur modernen und energieeffizienten Ausstattung bei. Eine Infrarotwärmekabine lädt zu einer

wohltuenden Wellnessauszeit in den eigenen vier Wänden ein.

Besonders viel Atmosphäre bietet der liebevoll gestaltete Außenbereich. Der großzügige Garten präsentiert sich als grüne Wohlfühloase mit idyllischen Sitz- und Rückzugsmöglichkeiten, großzügigen Terrassen und historisch angelegten Wegen. Eine Bewässerungsanlage unterstützt die Pflege der Gartenflächen. Zwei Freiplätze für Fahrzeuge ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße innerhalb einer gewachsenen und familienfreundlichen Einfamilienhaussiedlung. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitig nutzbarer Wohnfläche, gepflegtem Zustand, moderner Haustechnik und dem außergewöhnlich schön angelegten Garten macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für Familien und alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und zeitgemäßen Wohnkomfort legen.

Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Ausstattung und Details

- Niedrigenergiehaus
- Energieeffizienzklasse A
- zentrale Wohnraumlüftung mit Zu- und Abluft sowie Wärmerückgewinnung
- 6 Zimmer
- Einbauküche
- 1 Vollbad / 1 Gäste-Duschbad
- elektrische Rollläden mit Smart-Home-Steuerung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2024)
- Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher
- Infrarotwärmekabine
- teilw. 3-fach verglaste Terrassenfenster im EG und OG
- Wintergarten mit Blick in den Garten
- großzügige Südwestterrasse
- überdachte Veranda
- Bewässerungsanlage

Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

Alles zum Standort

LAGE
Fichtenwalde, Anfang des 20. Jahrhunderts als idyllische Waldgemeinde von erholungssuchenden Berlinern gegründet, ist heute ein lebendiger und naturnaher Ortsteil der Stadt Beelitz im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Eingebettet in ausgedehnte Kiefernwälder, bietet der Ort eine einmalige Kombination aus Ruhe, Natur und Nähe zu den Metropolen der Region.

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
Fichtenwalde ist hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. 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)

Diese Verbindungen gewährleisten eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der großen Städte der Region, ideal für Pendler und Ausflügler gleichermaßen.

INFRASTRUKTUR
Fichtenwalde hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt und bietet heute eine moderne Infrastruktur mit allem, was das tägliche Leben angenehm macht. 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.

Objektnummer: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

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: 26109043 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

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