

Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

# Einfamilienhaus mit Urlaubsflair

Objektnummer: 24109047



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 836 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 24109047                   |
| Wohnfläche   | ca. 106 m <sup>2</sup>     |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 1                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1996                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 425.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022  |
| Bauweise                   | Holz  |
| Nutzfläche                 | ca. 30 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                         |                            |
|----------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch     | 39.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.10.2034       | Energie-Effizienzklasse | A                          |
| Befuerung                  | Gas              |                         |                            |

Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Die Immobilie



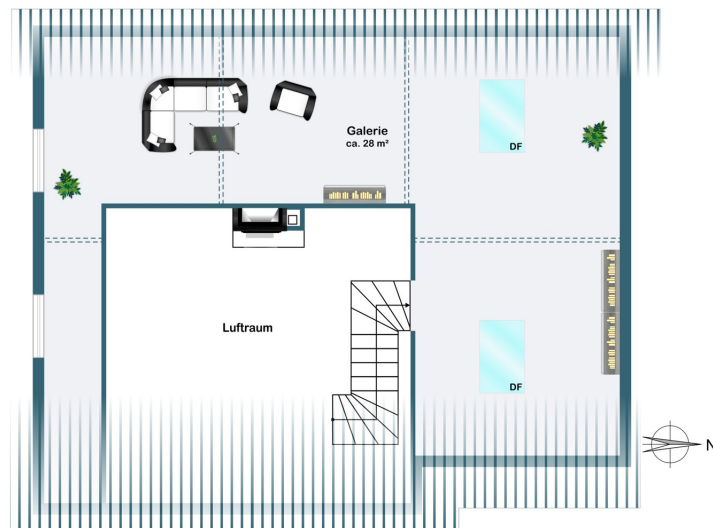
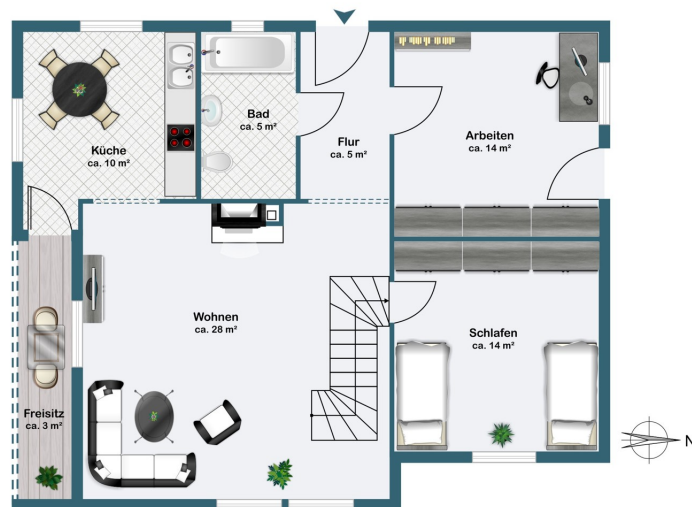
Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## 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: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 836 m<sup>2</sup> errichtet wurde. Dieses im Jahr 1996 fertiggestellte besondere Finnische Blockbohlenhaus befindet sich in einem äußerst gut gehaltenen Zustand. Die Immobilie bietet insgesamt drei Zimmer, darunter ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem normalen Standard, der durch praktische und komfortable Details ergänzt wird. Dazu gehört eine Einbauküche, die den zentralen Punkt des offenen Wohn- und Essbereichs bildet. Die Küche ist funktional gestaltet und mit verschiedenen elektrischen Geräten ausgestattet, was das Kochen zum Vergnügen macht. Das Obergeschoss ist als offene Galerie gestaltet, bietet genügend Platz zum Arbeiten oder auch zum entspannen. Für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt neben dem Specksteinofen, der überwiegend zum Einsatz kommt, auch eine Zentralheizung die einen hohen Wohnkomfort gewährleistet. Die Heiztherme wurde im Jahr 2022 erneuert. Ein Carport bietet ausreichend Platz für das Abstellen Ihres Fahrzeugs und schützt es vor Witterungseinflüssen. Im Außenbereich steht zudem ein Gartenhaus zur Verfügung, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es als Geräteschuppen oder für Hobbyzwecke. Der gepflegte Garten lädt durch seine großzügige Fläche zu vielfältigen Aktivitäten ein und bietet mit einem Fischteich ein besonderes Highlight für Tierliebhaber. Ein weiteres besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die finnische Sauna, die eingebaut wurde und Erholung und Komfort ausserhalb der eigenen vier Wände ermöglicht. Diese ist besonders an kalten Tagen ein Genuss und trägt zu einem besonderen Wohlgefühl bei. Die Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Möglichkeiten für entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Freunden und Familie. Durch die Größe des Grundstücks besteht zusätzliches Potenzial zur individuellen Gestaltung nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen. Die Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachtem Raumkonzept und dem gepflegten Zustand der Immobilie macht dieses Einfamilienhaus zu einer interessanten Option für Interessierte, die eine Immobilie dieser Art suchen. Es bietet eine solide Basis für verschiedene Lebenskonzepte und kann durch seine Ausstattung einen hohen Wohnwert bieten. Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und ihrer Möglichkeiten zu überzeugen.

Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- neue Heiztherme
- Fußbodenheizung
- Specksteinofen
- Carport
- Gartenhaus
- Finnische Sauna
- Fischteich

Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Alles zum Standort

Fichtenwalde, Anfang des 20. Jahrhunderts als Waldgemeinde von erholungssuchenden Berlinern gegründet, ist heute ein lebendiger Ortsteil der Stadt Beelitz. Der Ort hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt und bietet nun alle Dinge des täglichen Bedarfs. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, eine Schule, Arztpraxen, Kinderbetreuungseinrichtungen und vieles mehr. Die Bundesautobahnen A9 und A10 sind in wenigen Autominuten über die Anschlussstellen Beelitz-Heilstätten/Fichtenwalde und Glindow erreichbar. Dadurch ist Fichtenwalde über das nahe gelegene Dreieck Potsdam optimal an das umliegende Autobahnnetz angeschlossen. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in etwa 40 Minuten zu erreichen, ebenso wie der Berliner Kurfürstendamm. Zur Landeshauptstadt Potsdam verkehren regelmäßig Linienbusse. Der nächste Regionalbahnanschluss befindet sich im Nachbarort Beelitz-Heilstätten mit der RE7 (Dessau – Bad Belzig – Berlin – Flughafen Berlin Brandenburg – Wünsdorf-Waldstadt) oder in Beelitz mit der RB33 (Jüterbog - Beelitz - Bergholz-Rehbrücke (Potsdam) - Berlin-Wannsee). Diese Anbindungen gewährleisten eine komfortable und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Fichtenwalde bietet somit eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Metropolen der Region.



Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 39.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - 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.

Objektnummer: 24109047 - 14547 Beelitz / Fichtenwalde – Fichtenwalde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam  
E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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