

Seddiner See – Kähnsdorf

# ATTRAKTIVE KAUFGELEGENHEIT: Doppelhaushälfte zur individuellen Fertigstellung in Seenähe und guter Infrastruktur

Objektnummer: 24109033



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 385 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

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

Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24109033
Wohnfläche	ca. 132,29 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2016

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Rohbau
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	11.11.2024	Endenergiebedarf	59.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Die Immobilie





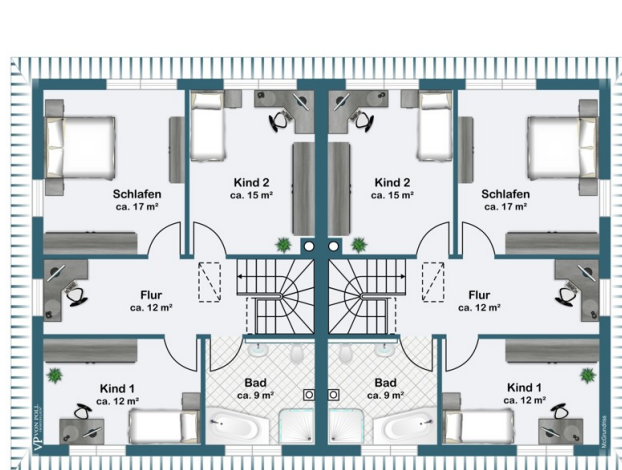
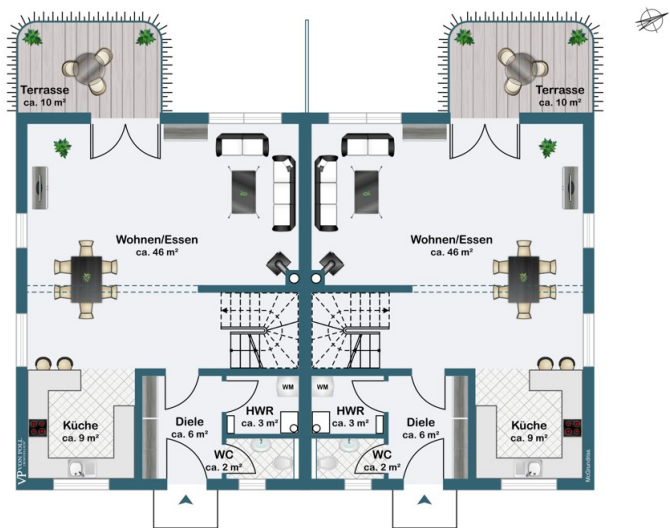
Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## 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: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Wohnlage nahe des Seddiner Sees. Sie wurde im Jahr 2016 auf einem ca. 385 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Sie befindet sich im Rohbauzustand mit teils vorbereiteten Installationen für Elektro, Heizung (Fußbodenheizung) und Sanitär. Die Wohnfläche beträgt ca. 132 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 2 Vollgeschosse. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- / Essbereich mit offener Küche, eine Diele, ein Gästebad sowie ein Anschluss- und Wirtschaftsraum. Das Obergeschoss verteilt sich auf 3 Zimmer, Diele und Bad. Alle zum Garten ausgerichteten Fenster sind bodentief und ermöglichen einen optimalen Lichteinfall. Die Fenster verfügen über elektrische Rollläden. Im Erdgeschoss lassen sich alle Fensterelemente zur Gartenseite öffnen. Dort kann eine Terrasse angelegt werden. Der Käufer dieses Hauses kann die Ausstattung noch selbst festlegen und das Haus nach eigenen Wünschen fertigstellen. Das Haus wurde mit einer Gasheizung beantragt, es bietet sich jedoch die Möglichkeit, die Art der Beheizung noch umzustellen. Mitveräußert wird ein Miteigentumsanteil an einer anliegenden Privatstraße und einer gemeinschaftlichen Erholungsfläche.

Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Ausstattung und Details

- bodentiefer Fenster
- manuelle Rollläden
- Kamin (vorbereitet)
- Rohbau mit Vorinstallationen Elektro / Sanitär / Heizung
- Carport möglich

Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Alles zum Standort

Der Ort Kähnsdorf ist Teil der Gemeinde Seddiner See im Landkreis Potsdam Mittelmark. Die Gemeinde Seddiner See zählt mit Ihren Ortsteilen Seddin, Neuseddin und Kähnsdorf ca. 4.430 Einwohner. Kähnsdorf ist mit ca. 430 Einwohnern der kleinste Ortsteil dieser Gemeinde. Möglichkeiten zum Einkaufen, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs findet man in den angrenzenden Ortsteilen Seddin und Neuseddin. In den Nachbargemeinden Beelitz und Michendorf befinden sich weiterführende Schulen, Gymnasien uvm. Die Landschaften sind geprägt durch Seen und Wälder. Der nahe gelegene Golfplatz und die grünen Naherholungsflächen laden zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Der Ort liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B2, die direkt zur A10 und weiter zur Landeshauptstadt Potsdam führt. Der Kurfürstendamm in Berlin ist in ca. 40 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Über die nahegelegenen Autobahn-Anschlussstellen Ferch/Neuseddin und Michendorf erreicht man die wichtigsten Autobahnen A9, A10, A2 und A115. Der Regionalbahnhof „Seddin“ bietet eine gute Anbindung nach Berlin(Hauptbahnhof) und Potsdam. Aktuell verkehren die Züge im stündlichen Rhythmus, ein halbstündlicher Fahrplan soll in naher Zukunft umgesetzt werden. Mit der Busline 646 (Michendorf - Beelitz) und 643 (Busendorf - Potsdam Hbf) gelangt man in die Landeshauptstadt Potsdam.

Objektnummer: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2024. Endenergiebedarf beträgt 59.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24109033 - 14554 Seddiner See – Kähnsdorf

## 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)