Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Großes Einfamilienhaus mit Potenzial in Bergholz-Rehbrücke

Objektnummer: 24109041

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 165,6 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.176 m²

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

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

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Auf einen Blick

Objektnummer	24109041
Wohnfläche	ca. 165,6 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Baujahr	1969

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 97 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	142.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Die Immobilie

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Die Immobilie

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Die Immobilie

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Die Immobilie

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Die Immobilie

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Die Immobilie

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Die Immobilie

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Die Immobilie

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Die Immobilie

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1969 bietet eine ideale Wohnlösung für Familien oder Paare, die Nähe zu Potsdam oder der Hauptstadt Berlin und ein großzügiges Platzangebot schätzen. Die Wohnfläche von ca. 165,6 m² verteilt sich geschickt auf insgesamt 4 Zimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzend dazu liegt das Haus auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.176 m², welches zusätzlichen Freiraum und Gestaltungsoptionen bietet. Im Erdgeschoss besticht der Wohnbereich durch seinen hochwertigen Fischgrätparkett, der den Räumen eine elegante Note verleiht. Ein Highlight stellt die Terrasse mit angrenzendem Wintergarten dar, die vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung bietet und besonders lichtdurchflutete Wohnatmosphäre schafft. Die Immobilie beeindruckt ebenso durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahr 1991 wurde das Badezimmer vollständig saniert und bietet eine gute Sanitärausstattung. Die Fenster wurden im Jahr 2001 ausgetauscht und gewährleisten somit eine zeitgemäße Wärmedämmung und Energieeffizienz. Das Dach wurde 2006 erneuert und aktuell für einen Ausbau vorbereitet, wodurch weiteres Potenzial für zusätzliche Zimmer existiert. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2008 auf den neuesten Stand gebracht und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung im gesamten Haus. Im Kellergeschoss befindet sich sowohl eine Garage als auch eine große Nutzfläche, die vielfältig genutzt werden kann. Ein besonderes Merkmal ist das separate Nebengebäude mit einer Doppelgarage, welches sowohl als Werkstatt genutzt werden kann oder weiteren Stauraum bietet. Der Garten ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Im Erdgeschoss sind alle Fenster mit Rollläden ausgestattet, was zusätzlichen Schutz und Komfort bietet. Die sehr gute Anbindung an Berlin und Potsdam ist ein weiterer attraktiver Aspekt dieser Immobilie. Ob für tägliche Pendler oder gelegentliche Stadtbesuche - die Lage bietet eine ideale Balance zwischen städtischer Nähe und ländlicher Ruhe. Zusammengefasst bietet dieses gepflegte Einfamilienhaus ein hervorragendes Potenzial und eine funktionale Raumverteilung. Diese Immobilie könnte Ihr neues Zuhause mit hohem Wohnkomfort und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten werden.

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Ausstattung und Details

- Fischgrätparkett im Wohnbereich
- Terrasse mit Wintergarten
- Keller mit Garage
- ausbaubares Dachgeschoss
- großes Nebengebäude (Doppelgarage)
- uneinsehbarer Garten
- Rollläden im Erdgeschoss

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Alles zum Standort

Als ehemalige Berliner Landhauskolonie ist die Gemeinde Bergholz-Rehbrücke in den letzten Jahren zu einem bevorzugten Wohnort geworden, welcher 2003 in die neue Gemeinde Nuthetal eingegliedert wurde. Bergholz-Rehbrücke zeichnet sich durch die Lage mitten im Grünen, den angrenzenden Naturpark und durch die Nähe nach Potsdam, bzw. zur Bundeshauptstadt Berlin aus. Zudem befinden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmärkte, Ärzte, Banken, Post usw. im Ortsteil Bergholz-Rehbrücke. Auch eine Grundschule und zwei Kindergärten, sowie andere kulturelle Einrichtungen sind schnell im Ort zu erreichen. Potsdam erreicht man in guten 10 Minuten zügig mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten. Nach Berlin fährt man mit dem Auto lediglich 30 Minuten über die nahegelegene A 115. Des Weiteren besitzt Bergholz-Rehbrücke einen Straßenbahnanschluss nach Potsdam, sowie einen Regionalbahnhof von dem aus man in ca. 30 min Berlin erreichen kann. Rundum bietet Bergholz-Rehbrücke mit seiner gewachsenen Struktur eine gute Lebensqualität, was diese Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort macht.

Objektnummer: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 142.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24109041 - 14558 Nuthetal – Bergholz-Rehbrücke

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam
E-Mail: potsdam@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com