

Potsdam – Neu Fahrland

# Exklusives HUF-Haus mit hochwertiger Ausstattung und traumhaftem Seeblick

Objektnummer: 24109050



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

KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.325 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

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

Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Auf einen Blick

Objektnummer	24109050
Wohnfläche	ca. 199,8 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Baujahr	2005

Kaufpreis	2.300.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 186 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	82.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

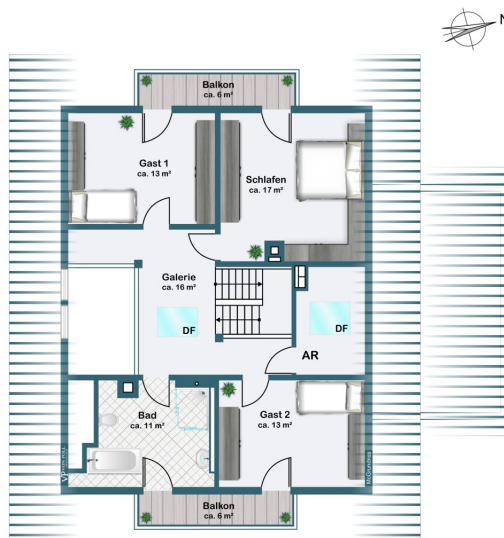
## Die Immobilie

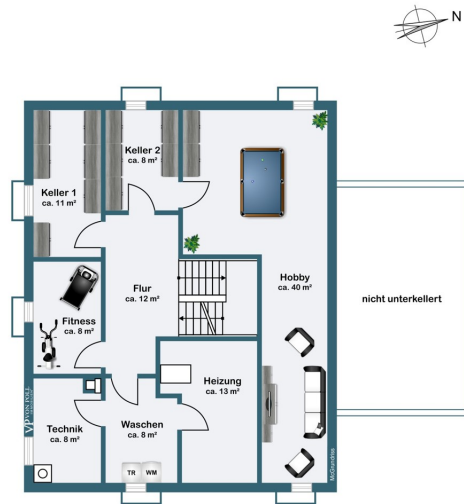




Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## 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: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses neuwertige Einfamilienhaus der Firma HUF-Haus aus dem Jahr 2005, das in einer einzigartigen, unverbaubaren Hanglage mit Westausrichtung liegt und einen beeindruckenden Naturblick bietet. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.325 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Zuhause, das Modernität und gehobene Ausstattung vereint. Das Erdgeschoss beherbergt ein geräumiges Wohnzimmer, das mit einem Kamin und Echtholzparkett ausgestattet ist und zum gemütlichen Verweilen einlädt. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche, ausgestattet mit einer Profiküche von Miele und Bora, die keine Wünsche offen lässt. Im Essbereich sorgt ein Kaminofen für zusätzliche Wärme und Atmosphäre. Das Esszimmer ergänzt das Angebot und bietet einen idealen Platz für geselliges Zusammensein. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte. Hochwertiges Echtholzparkett zieht sich durch alle Räume und die Dreifachverglasung der Fenster sorgt für hervorragende Isolierung. Besonders hervorzuheben ist die eingebaute Belüftungsanlage mit Zu- und Abluft sowie Wärmerückgewinnung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre Innenausstattung, sondern insbesondere auch durch die Außenanlagen. Der liebevoll angelegte Garten verfügt über eine südseitige Frühstücksterrasse sowie eine Hauptterrasse und einen Sonnensitz, die sich ideal zur Westseite orientieren mit unverbaubarem Blick über den Fahrländer See. Die Gartenbewässerung erfolgt automatisch mit einem System von Hunter und einem Grundwasserbrunnen. Besonderen Komfort bietet die Fußbodenheizung, die im gesamten Haus verlegt ist und zur gehobenen Ausstattungsqualität beiträgt. Der Keller ist als „Weiße Wanne“ ausgeführt, d.h. er ist trocken und bietet Wohnraumqualität. Dieses Einfamilienhaus verspricht Ruhe und Naturverbundenheit im Einklang mit modernem Wohnkomfort. Mit seiner traumhaften Westausrichtung zum See können Sie das ganze Jahr über beeindruckende Sonnenuntergänge genießen, während die Möglichkeit zur Beobachtung einer vielfältigen Vogelwelt, darunter Wildgänse, Nachtigallen und Seeadler, zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Direkt vor Ihrer Haustür eröffnet sich ein unvergleichlicher Rückzugsort, ermöglicht durch die durchdachte Planung und Ausführung dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich einen eigenen Eindruck von diesem einzigartigen Zuhause zu verschaffen.

Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Belüftungsanlage m. Zu-/Abluft und Wärmerückgewinnung
- Echtholzparkett (Wenge) im OG und EG (WZ)
- Dreifachverglasung
- Kamin (WZ) + Kaminofen (Küche) incl. Kachelofen (Esszimmer)
- Internet 70 Mbps
- Gartenbewässerung (Hunter)
- Grundwasserbrunnen
- Einbaumöbel Fa. Stil-ART (HUF)
- 1 Hartmann Tresor (KG: 340 kg; Schutzklasse III)
- Natursteinterrassen (Frühstücksterrasse Südseite, Hauptterrasse + Sonnensitz zur Westseite)
- Profiküche (Miele, Bora)
- Aussenjalousien, elektrisch
- Traumhaft angelegter Garten mit Sonnensitzplatz für Strandkorb
- Keller als „Weisse Wanne“, d.h. trocken und „Wohnraumqualität“

Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Alles zum Standort

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 180.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnanlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten. Beim Verlassen der Potsdamer Innenstadt in nördlicher Richtung erreicht man in nur wenigen Minuten den "Fünf-Seen-Ortsteil" Neu Fahrland. Hier vereinigen sich die Havelseen - Jungfernsee, Lehnitzsee, Weißer See, Krampnitzsee und Fahrländer See. Von Wasser umgeben und eingebettet in eine Landschaft aus Buchen- und Mischwäldern ist dieser Ortsteil eine landschaftliche Perle des Havellandes. Im Ort befinden sich mehrere Sehenswürdigkeiten wie die Nedlitzer Nordbrücke, die Villa Adlon, die Siemens-Villa oder das Bassewitz-Denkmal. In der Nähe befinden sich eine neu errichtete Kindertagesstätte und eine Grundschule. Neu Fahrland ist ein beliebter Wohnort mit hohem Erholungswert. In den zurückliegenden Jahren entstanden hier attraktive Einfamilienhäuser und Villen. Neu Fahrland ist in ein dichtes Netz aus öffentlichen Verkehrsmitteln eingebunden - fünf Buslinien verbinden den Ort mit Potsdam (ca. 15 Minuten), mit Berlin-Spandau (ca. 30 Minuten) und dem Umland. Der nächste Autobahnanschluss zum westlichen Berliner Autobahnring A 10 ist ca. 15 Minuten entfernt. Man erreicht den Berliner Kurfürstendamm innerhalb von 35 Minuten und die Potsdamer Innenstadt innerhalb 15 Minuten bequem mit dem Auto.

Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

## 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)