

Potsdam – Golm

# Energieeffizientes Architektenhaus mit Schwimmteich, PV + Speicher, Wärmepumpe u.v.m.

CODE DU BIEN: 25109003



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

PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226,26 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 907 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25109003
Surface habitable	ca. 226,26 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.190.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 114 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	02.12.2034

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	42.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## La propriété





CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem großzügigen Einfamilienhaus in einer ruhigen Sackgasse, das Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und modernes Wohnen auf etwa 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 2005 erbaut und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 907 m<sup>2</sup> und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten sowie viel Freiraum, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter bis zu fünf gut geschnittene Schlafzimmer, eignet sich dieses Haus ideal für Familien mit Platzbedarf. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet einerseits viel Platz aber durch seine Gestaltung auch Rückzugsraum. Ein Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme. Vom Wohnbereich hat man direkten Zugang zur großzügig angelegten Terrasse mit Südwest-Ausrichtung und angrenzendem Naturschwimmteich (7 x 4 m). Eines der Highlights dieser Immobilie ist die moderne und energieeffiziente Ausstattung. Eine Fußbodenheizung gewährleistet eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Zudem ist eine PV-Anlage mit Speicher vorhanden, die den Energieverbrauch optimiert. Das integrierte Smart Home-System ermöglicht es Ihnen, verschiedene Funktionen des Hauses zentral und bequem zu steuern. Elektrische Rollläden komplettieren dieses durchdachte System, das Ihr Zuhause smart und komfortabel macht. Die Einbauküche mit Kochinsel und Bartresen bietet die Möglichkeit zum Kochen in geselliger Runde mit Familie oder Freunden. Zwei geräumige Terrassen und ein Balkon bieten vielfältige Möglichkeiten, den Außenbereich zu nutzen. Im Garten erwartet Sie ein gemauerter Außengrill für gemütliche Sommerabende. Das Untergeschoss ist teilbeheizt und bietet neben Gästezimmer und großem Hobbyraum eine persönliche Wellness-Oase mit finnischer Sauna, Dusche und Ruheraum. Weitere Annehmlichkeiten wie ein Wäschetunnel und ein gut durchdachtes Be-/Entlüftungssystem sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Eine Luft-Wärmepumpe unterstützt die energieeffiziente Versorgung des Hauses. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport mit integrierten Wallboxen zur Verfügung, wodurch die Nutzung von Elektrofahrzeugen komfortabel gestaltet wird. Der Garten ist mit einem Mähroboter und einem Bewässerungssystem ausgestattet. Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> unterstützt die Gartenbewässerung zusätzlich. Die familienfreundliche Nachbarschaft und der Anschluss an die Regionalbahn machen dieses Einfamilienhaus zu einem bemerkenswerten Wohnort für Familien, die Wert auf Ruhe und eine gute Infrastruktur legen.

CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- Parkettböden + Textilböden
- PV-Anlage mit Speicher
- Smart Home mit Zentralsteuerung
- elektrische Rollläden
- Kaminofen
- Einbauküche
- 2 Bäder + Gäste-WC
- Be-/Entlüftungssystem
- Luft-Wärmepumpe
- Sauna / Wellness
- Wäschetunnel
- beheizter Vollkeller
- 2 Terrassen + Balkon
- Außengrill gemauert
- Naturschwimmteich 7 x 4 m
- Doppelcarport mit Wallboxen
- Mähroboter
- Bewässerungssystem
- Zisterne (6 m<sup>3</sup>)

CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## Tout sur l'emplacement

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 190.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und ein bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten. Das süd-westlich an Potsdam angrenzende Naturschutzgebiet des Potsdamer Havel- und Seengebiets weist eine kulturhistorische Vielfalt an Seen, Wäldern, Wiesen und Ackerflächen auf. Über die umliegenden Radwege erreicht man sowohl die kulturellen Schauplätze als auch die grünen Oasen der Region. Der Ortsteil Golm liegt zwischen dem Großen Zernsee und dem Stadtteil Eiche, am Fuße des Großen Herzbergs mit der unmittelbaren Nähe zum Park Sanssouci. Der Potsdam Science Park ist der größte Wissenschaftsstandort Brandenburgs. Er verbindet Spitzenforschung mit Gründergeist. Forschende, Studierende und Unternehmen bilden hier einen dynamischen Wissenschaftscampus und ein einzigartiges Innovationsumfeld. Zusätzlich geprägt durch das "Gut Schloß Golm" und der neugotischen Kirche im Ortskern, welche für Kaiser Friedrich III erbaut wurde, lädt Golm zum Erholen und Wohlfühlen ein. Mit dem Bus oder über den ortseigenen Regionalbahnhof erreicht man die Innenstadt Potsdams innerhalb von 10 Minuten, das Berliner Stadtzentrum ist in ca. 45 min mit der Bahn erreichbar. Auch nach Berlin ist man mit dem Auto in Golm gut angebunden. So ist man innerhalb 40 Minuten über die Autobahn A115 in der Berliner Innenstadt. Auch öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Post und Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. Der Ortsteil Golm bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 42.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 25109003 - 14476 Potsdam – Golm

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)