

Potsdam – Neu Fahrland

# Exklusives HUF-Haus mit hochwertiger Ausstattung und traumhaftem Seeblick

????????? ??????????: 24109050



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

???? ??????: 2.300.000 EUR • ??????????: ca. 199,8 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 1.325 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?? ??? ??????

???????? ??????????	24109050	????? ???????	2.300.000 EUR
????????????	ca. 199,8 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2005	????????????????????????	ca. 186 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, WC ????????????, ??????, ?????, ??????????

???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????	82.70 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	25.10.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????	



???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?? ?????????





???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?? ?????????





???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?? ?????????



???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?? ?????????





???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?? ?????????



???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?? ?????????





???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?? ?????????



???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

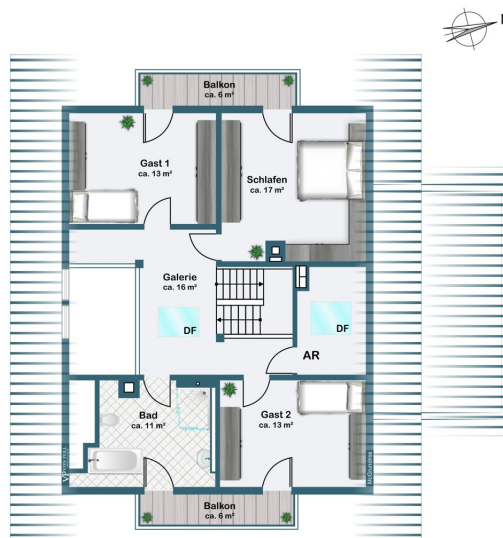
?? ?????????

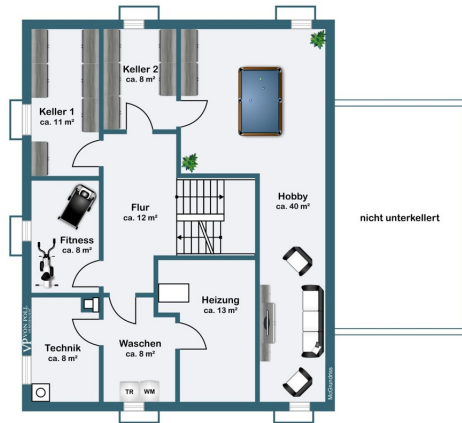




??????? ????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

???????????????? ???? ??????????

- 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“

??????? ???????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Güthling

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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