

Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

# Skandinavisches Design trifft Natur!

????????? ??????????: 24087010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.995.000 EUR • ??????????: ca. 245,55 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.070 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

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

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?? ??? ??????

???????? ??????????	24087010	????? ???????	1.995.000 EUR
????????????	ca. 245,55 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	2022		
????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 26 m <sup>2</sup>
		????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ?????, ?????????

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

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

???? ???????????	????????????????? ?????????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.05.2034	???????? ??????? ?????????????	13.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		????????????? ????????????????? ?????????????	A+
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2022

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?? ????????





???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?? ?????????



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



**Handelsblatt**

**TOP**  
**Kunden-**  
**Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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



???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

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

Ein Zuhause mit Seele – Wohnen im Einklang mit der Natur. Willkommen in einem Zuhause, das weit mehr ist als nur eine Immobilie. Dieses einzigartige Anwesen verbindet auf eindrucksvolle Weise puristisches skandinavisches Design mit nachhaltiger Bauweise und tiefer Naturverbundenheit. Es spricht Menschen an, die die besondere Atmosphäre und Seele eines Hauses schätzen und nach einem Lebensraum suchen, der durch Exklusivität und harmonische Integration in die Natur besticht. Schon beim Betreten dieses Hauses spüren Sie die einladende Wärme und die ruhige, fast meditative Atmosphäre, die durch die Verwendung natürlicher Materialien wie edlem Holz und lehmverputzten Wänden entsteht. Der sorgfältig durchdachte Grundriss führt Sie durch Räume, die in ständigem Dialog mit der Natur stehen. Die weitläufigen Fensterfronten eröffnen atemberaubende Blicke in den umliegenden Wald und holen die Schönheit der Natur direkt in Ihr Zuhause. Nachhaltigkeit und Naturverbundenheit auf höchstem Niveau. Dieses Haus richtet sich an Menschen, denen ein kleiner ökologischer Fußabdruck besonders wichtig ist. Die Kombination aus ökologischer Bauweise und modernster Technik gewährleistet ein nachhaltiges Leben im Einklang mit der Umwelt. Die Energieversorgung erfolgt über eine hochmoderne Wärmepumpenanlage, die Sonnen-, Erd-, Wasserenergie vereint und durch die Solaranlage unterstützt wird. Ergänzt wird dies durch einen wasserführenden Kamin, der zusätzlich Biomasse nutzt, um möglichst große Energie-Autarkie zu gewährleisten. Leben wie im Urlaub – Jeden Tag Stellen Sie sich vor, Sie erwachen jeden Morgen in einem Zuhause, das sich anfühlt wie ein Refugium. Die harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereichen schafft ein Gefühl von Ruhe und Erholung. Die überdachte Terrasse und der Garten, liebevoll von der Königlichen Gartenakademie gestaltet, laden zum Verweilen und Entspannen ein. In den wärmeren Monaten verschmilzt das Leben drinnen und draußen, während Sie den Blick über die blühenden Beete und den alten Baumbestand schweifen lassen. Ein Stück Skandinavien im Herzen der Natur. Die Architektur des Hauses, inspiriert von klassischen Scheunen, verbindet sich mit der schlichten Eleganz skandinavischen Designs. Der großzügige Wohnbereich mit Kamin und einer Holzbalkendecke, die ca. 3,75 Meter hoch ist, schafft eine Atmosphäre des „Hygge“ – eine gemütliche, herzliche Atmosphäre, in der man sich einfach nur wohl fühlen kann. Die Küche, passgenau vom Tischler eingepasst und ebenfalls in dänischem Design gestaltet sowie mit exklusiven Geräten von Miele und Bora ausgestattet, bildet das Herzstück des Hauses. Inspiriert von der skandinavischen Küche, die sich an den Schätzen der Umgebung bedient, verbindet sie sich mit dem Außenbereich. Große Fensterfronten und Türen öffnen den Raum zur Natur, sodass Sie beim Kochen nicht nur den Blick in den Garten genießen, sondern auch frische Kräuter und Gemüse direkt aus Ihrem eigenen Garten holen können. Wohlfühlbereiche für eine

perfekte Balance Für die zukünftigen Eigentümer dieses Hauses ist die Balance zwischen verschiedenen Wohlfühlbereichen von zentraler Bedeutung. Der großzügige Saunabereich mit Ruhebereich bietet Ihnen einen unvergleichlichen Blick auf die sich wiegenden Baumkronen und das Gründach. Im Wohnzimmer lädt das eingebaute Heimkino zu außergewöhnlichen Filmerlebnissen ein. Trotz der großzügigen Ausstattung der Hauptbereiche sind die Kinderzimmer bewusst etwas kleiner gehalten, um den Fokus auf gemeinschaftliche Erlebnisse und den Wohlfühlcharakter des Hauses zu lenken. Ein Zuhause für Generationen Dieses Haus ist nicht durchschnittlich. Es ist ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und bereit sind, sich auf die Einzigartigkeit dieses Anwesens einzulassen. Ein Haus, das über Generationen hinweg ein Zuhause bieten kann. Hier finden Sie einen Ort inmitten der Natur, der Körper, Geist und Seele gleichermaßen anspricht. Bei weiterem Interesse melden Sie sich gerne bei uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

???????? ?????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

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

- Herrliches Waldgrundstück in Seenähe
- Architektenhaus in hochwertiger Skelettbauweise
- Außergewöhnliche Sichtachsen und Perspektiven
- Ökologisch diffusionsoffener Wandaufbau mit Lehm
- Großflächige Fensterfronten
- Hochwertige Haustür - "Klöndör"
- Dreifach verglaste Holzfenster
- Raumübergreifende Balkenkonstruktionen
- Zusätzliche Lichtbänder
- Hohe Räume bis zu 3,75 m mit offener, sichtbarer Holzdecke
- Dielenboden von Dinesen 30 cm breit, nach separater Dielenplanung ohne Stoß
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Wasserführender Kamin
- Vollholzküche, maßgefertigt vom Tischler
- Bora Professional Induktionsfelder mit integriertem Abzug
- Intelligentes Haus durch KNX-Bussystem
- Große Solarthermieanlage für Heizung und Warmwasser
- Sole Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage 16 kWp
- Speicherkapazität 10 kWh
- Solarthermieanlage
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Sauna mit Sanarium (Finnische und Dampfsauna)
- Heimkino im Wohnzimmer
- Separater Eingang zum Büro
- Nebengebäude
- Überdachte Dachterrasse mit Blick in den Garten

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

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

Groß Glienicke - eines der begehrtesten und schönsten Gebiete im Umland der Hauptstadt Berlin! Als Ortsteil von Potsdam und direkt angrenzend an Berlin sind Sie bestens angebunden und leben doch mitten im Grünen. Eingebettet zwischen dem Groß Glienicker See, dem Sacrower See, nahe der Havel und inmitten der weiten Wälder des Potsdamer Königswaldes liegt hier eine gewachsene Einfamilienhaus- und Villensiedlung mit großen Grundstücken mit guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft. Häuser und Villen in Groß Glienicke sind sehr beliebt – insbesondere solche die die Nähe zum Wasser bieten können. Der Ort bietet Ihnen Läden des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafes. Eine Grundschule und mehrere Kindergärten stehen Ihnen direkt in Groß Glienicke zur Verfügung, weiterführende Schulen besuchen die Kinder in Kladow, Potsdam oder in Berlin. Das öffentliche Verkehrsnetz bietet gute Verbindungen sowohl in die Hauptstadt Berlin als auch nach Potsdam. Der ICE-Bahnhof Berlin Spandau ist in 15. Minuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner City in ca. 30 Minuten und Potsdam in ca. 15 Minuten.



???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 13.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

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

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

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 ?????????? - Spandau  
E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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