

Nuthetal

Großzügiges, gepflegtes Einfamilienhaus mit Büroeinheit in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24096018



www.von-poll.com

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 166,25 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.050 m²

???????? ??????????: 24096018 - 14558 Nuthetal

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

???????? ??????????: 24096018 - 14558 Nuthetal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24096018	????? ???????	749.000 EUR
????????????	ca. 166,25 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ??????????????	2021
????????????	3	?????????	????????
????? ??????????????	1996	????????????????	ca. 78 m ²
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	????????, ???????, ????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24096018 - 14558 Nuthetal

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	94.30 kWh/m ² a
??????????????	25.04.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

??????? ????????: 24096018 - 14558 Nuthetal

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

Zum Verkauf steht dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus, Baujahr 1996. Die Immobilie bietet insgesamt eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 240 m² und befindet sich auf einem 1.050 m² großen Grundstück. Der Hauptwohnbereich erstreckt sich über zwei Ebenen mit ca. 166 m² Wohnfläche und verteilt sich auf fünf Zimmer und zwei Tageslichtbäder. Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen, hellen Wohn- und Essbereich mit Kamin. Die bodentiefen Fenster geben den Blick auf den sehr schön angelegten Garten frei und ermöglichen den Zugang zur Terrasse und zum Außenbereich. Über eine Massivholztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss mit drei weiteren Zimmern und einem großen Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Das mit einer Daikin Split-Klimaanlage ausgestattete Schlafzimmer ist geräumig und zum Garten hin ausgerichtet. Die beiden anderen Zimmer sind offen gestaltet und verfügen jeweils über eine Galerie, die vielfältig genutzt werden kann. Zur Ausstattung gehören eine gepflegte Einbauküche, eine Trocken-/Feuchtsauna aus Espenholz, ein Kamin, der vor allem in der Übergangszeit - Frühjahr und Herbst - für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgt, sowie Rollläden mit gedämmten Aluminiumprofilen, die teilweise mit einer Funkfernsteuerung versehen sind. Einen absoluten Mehrwert bietet der ca. 74 m² große gewerbliche Bereich im Untergeschoss, der in der Vergangenheit offiziell als Ferienwohnung vermietet wurde. Er umfasst einen großzügigen Wohnbereich mit Einbauküche und separatem Tageslicht-Duschbad sowie einen weiteren Abstellraum. Das gesamte Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Heizungsanlage modernster Bauart wurde 2021 erneuert. Eine Garage mit angrenzendem Abstellraum, der großzügige, nach Westen ausgerichtete Garten, ein Gartenhaus mit Terrasse und Glasüberdachung sowie ein überdachter und beheizbarer Swimsa runden das Angebot ab. Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet und bietet somit ein angenehmes Wohnumfeld. Das Haus ist ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit der Option auf eine gewerbliche Nutzung des Untergeschosses suchen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24096018 - 14558 Nuthetal

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

Außenbereich:

- Gartenhaus (massiv) ca. 25 m² mit Solaranlage 4 kWp auf dem Dach und Terrasse (glasüberdacht)
- Garage mit Abstellraum (9x3 m)
- Swimsa Typ Aquatic 1, Baujahr 2016 mit externer Wärmepumpe zur Beheizung (überdacht im Glashaus)
- nach Westen ausgerichteter, großzügiger Garten

Innenausstattung

- Erneuerung der Heizungsanlage 2021 (Fa. Viessmann Brennwerttherme modernster Bauart, Edelstahl-Warmwasserspeicher und neue Umwälzpumpen)
- 2024 Wasserhausanschluss erneuert
- Fußbodenheizung
- Trocken-Feuchtsauna aus Espenholz (Saunaofen 9 kW inkl. Bedien- und Steuerungsgerät)
- gepflegte Einbauküche
- Kamin mit Granitablage
- Fenster inkl. Rollläden mit gedämmten Aluminiumprofilen, einige davon mit elektr. Funkfernsteuerung (außer Fenster im Spitzboden und schmale Fenster im UG)
- Split-Klimaanlage Fa. Daikin im Schlafzimmer
- ein Zimmer mit Dachterrasse und elektrisch ausfahrbarer Markise
- Massivholztreppe (Buche)
- Dachgeschoss Holzbalkendecke mit Sichtschalung

Internet:

- Glasfaseranschluß in Planung
- VDSL 50MB

??????? ???????: 24096018 - 14558 Nuthetal

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

Nuthetal zeichnet sich durch seine Nähe zu Potsdam und zur Bundeshauptstadt Berlin aus. Die Gemeinde Nuthetal entstand durch den Zusammenschluss der Gemeinden Bergholz-Rehbrücke, Saarmund, Philippsthal, Nudow, Fahlhorst und Tremisdorf. In den letzten Jahren haben sich insbesondere die Ortsteile Bergholz-Rehbrücke und Saarmund zu bevorzugten Wohnorten entwickelt. Sie zeichnen sich durch ihre Lage im Grünen, den angrenzenden Naturpark und die Nähe zu Potsdam und der Bundeshauptstadt Berlin aus. Zudem befinden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmärkte, Ärzte, Banken, Post etc. in den Ortsteilen Bergholz-Rehbrücke und Saarmund. Auch Grundschulen und Kindergärten sowie andere kulturelle Einrichtungen sind schnell zu erreichen. Im Ort gibt es zahlreiche Vereine, vom Fußballverein bis zur Freiwilligen Feuerwehr. Potsdam erreicht man mit dem Auto in gut 10 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten. Nach Berlin fährt man mit dem Auto nur 30 Minuten über die nahe gelegene A 115. Bergholz-Rehbrücke verfügt über einen Straßenbahnanschluss nach Potsdam sowie einen Regionalbahnhof, von dem aus man Berlin in ca. 30 Minuten erreicht. Der Bahnhof Saarmund im Nordosten des Ortes liegt am Berliner Außenring. Von hieraus gelangen sie stündlich mit den Zügen der Regionalbahnlinie RB 22 nach Königs Wusterhausen über den Bahnhof Flughafen BER sowie nach Potsdam Hauptbahnhof über Golm. Radwege verbinden den Ort in drei Richtungen mit den Nachbargemeinden und Potsdam. Insgesamt bieten die Nuthetal-Gemeinden eine gute Lebensqualität, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.

??????? ?????????: 24096018 - 14558 Nuthetal

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 94.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24096018 - 14558 Nuthetal

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

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

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com