

Potsdam – Neu Fahrland

Exklusives HUF-Haus mit hochwertiger Ausstattung und traumhaftem Seeblick

CODICE OGGETTO: 24109050



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 199,8 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.325 m²

CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24109050	Prezzo d'acquisto	2.300.000 EUR
Superficie netta	ca. 199,8 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	2005	Superficie lorda	ca. 186 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	82.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.10.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

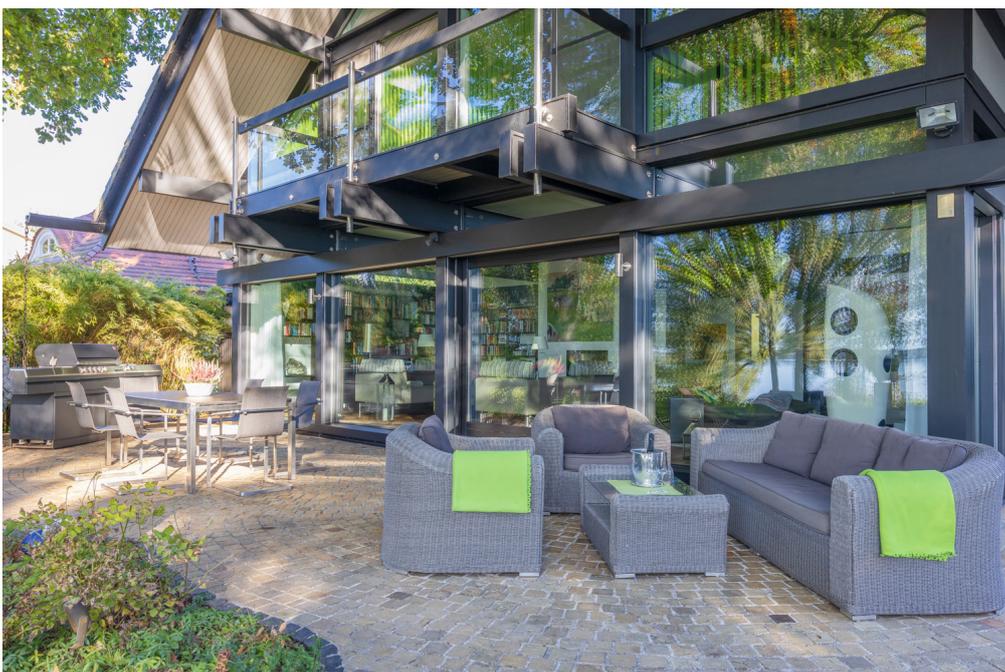
CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

La proprietà



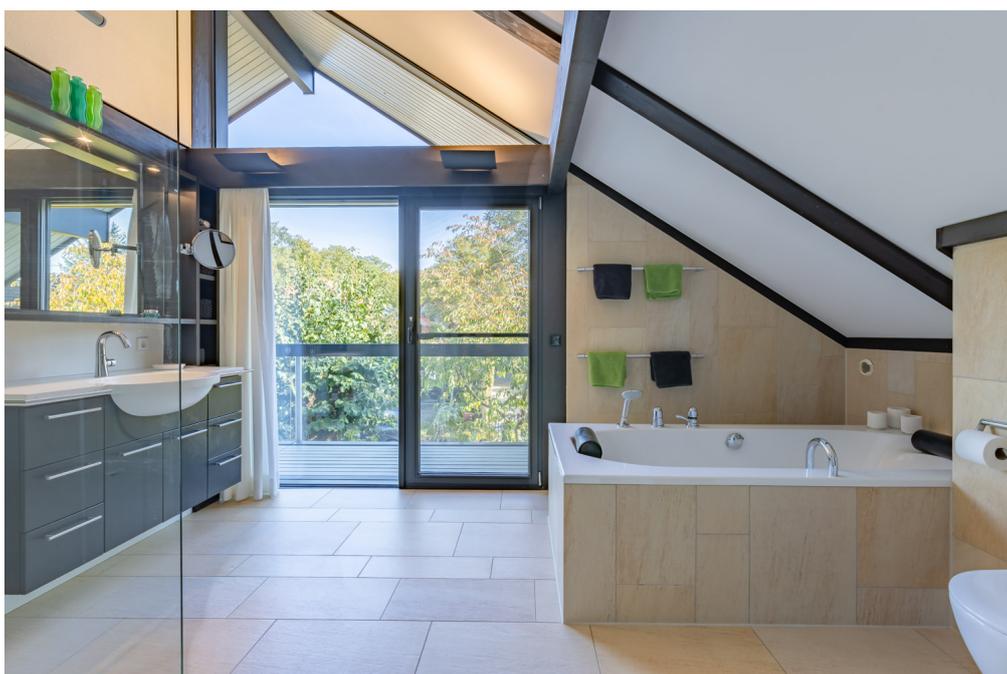
CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

La proprietà



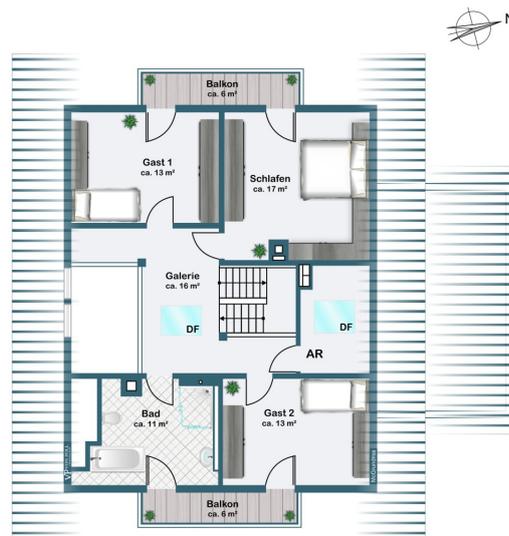
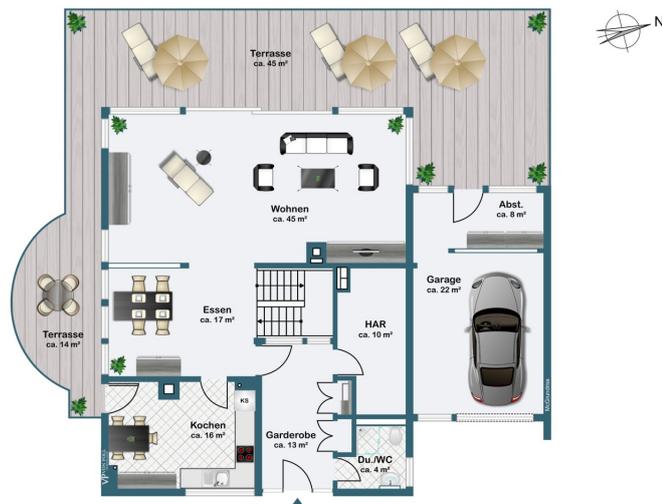
CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

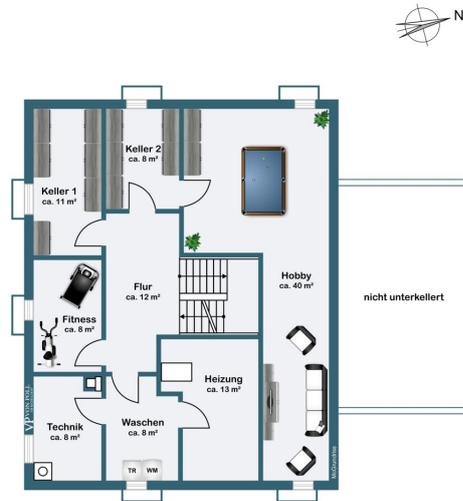
La proprietà



CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

Una prima impressione

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 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.325 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

Dettagli dei servizi

- 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“

CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 82.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 24109050 - 14476 Potsdam – Neu Fahrland

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Güthling

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com