



Objektnummer 1082

Potsdam - Wohnen und Arbeiten stilvoll vereint - Einfamilienhaus mit extra Gewerbeeinheit

Eckdaten

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen

Wohnfläche	144,9 m²
Grundstücksfläche	840,0 m²
Gesamtfläche	186,9 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Terrassen	2,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	40,0
Einliegerwohnung	true
Baujahr	2012
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Räume veränderbar	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, Offen
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral, Fussboden
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd
Kabel/SAT TV	
Swimmingpool	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Rolladen	
Dachform	Krüppelwalmdach
Bauweise	Massiv
Energietyp	Neubaustandard
Gäste-WC	

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.06.2030
Energiekennwert	132,01 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E (= 150)
Baujahr	2012

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus befindet sich in einer wenig befahrenen Anliegerstraße in einem Wohngebiet in Potsdam-Drewitz (Kirchsteigfeld). In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser.

In rund drei Kilometer Entfernung liegen die Studios Babelsberg, die größten Filmstudios in Deutschland. Den Filmstudios angeschlossen ist der Filmpark Babelsberg, der zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet ein nahegelegener REWE (ca. 0,65 km entfernt) sowie ein LIDL (ca. 0,60 km entfernt). Das beliebte Stern-Center Potsdam ist in ca. 1,4 km Entfernung erreichbar. Die Universität Potsdam liegt ca. 4,1 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Buslinien 699 und N14 sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar und bieten einen guten Anschluss an den nächstgelegenen Bahnhof Potsdam-Rehbrücke der ca. 2,70 km entfernt liegt. Er bietet Anschluss an die Regionalbahnen RB33 und RE7 sowie die Buslinien 602, 611, 693, 699, 750, N14 und die Tramlinien 91, 93 und 98.

Auch mit dem PKW ist man gut angebunden. Die ca. 1,70 km entfernte A115 erreicht man in wenigen Minuten.

Umliegende Parkgebiete sowie die günstige Lage bieten viele Naherholungsmöglichkeiten und laden zu Ausflügen und Spaziergängen ein.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Das Grundstück ist straßenseitig (reine Anliegerstraße) im Jahr 1994 mit einem Pavillon und im Jahr 2012 mit einer dahinter liegenden Stadtvilla im 'toskanischen' Stil, in Massivbauweise bebaut worden. Das Grundstück wurde vor Errichtung des Wohnhauses aufwändig beräumt und komplett neugestaltet.

Der Eigentümer hat den Bau des Hauses fortlaufend begleitet und dieses hochwertig ausgestattet. Von außen überzeugt der Neubau durch eine moderne und stilvolle Architektur mit Liebe zum Detail. Der Außenbereich bietet einen großen Garten mit Poolanlage und vermittelt echtes Urlaubsfeeling. Der Pool ist beheizbar. Von Innen überzeugt die hochwertige und qualitativ gehobene Ausstattung.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem offen gestalteten Wohnbereich eine großzügige und zum Wohnbereich offene Einbauküche mit modernen Elektro-Einbaugeräten (Küppersbusch), ein großzügiges Büro, ein Gäste-WC und ein Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum. Sowohl der Wohnbereich als auch das Büro sind mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die für viel natürliches Licht und eine sehr angenehme Raumatmosphäre sorgen. Das Obergeschoss besteht aus einem Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern und dem Bad.

Sämtliche Fenster im Erd- und Obergeschoss verfügen über Wärmeschutzverglasung, sind abschließbar und zusätzlich mit elektrisch verstellbaren Rollläden ausgestattet. Die Beleuchtung erfolgt insbesondere im Wohnzimmer und in den Fluren über eingelassene Deckenspots. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Sowohl die Räume im Erdgeschoss, als auch die Räume im Obergeschoss sind von den benachbarten Grundstücken aus jeweils nicht einsehbar und bieten somit maximale Privatsphäre.

Der Pavillon ist gegenwärtig gewerblich vermietet, kann jedoch auf Wunsch frei übergeben werden. Auch eine Fortführung des Mietverhältnisses ist möglich. Gesonderte Versorgungsanschlüsse bieten die Möglichkeit zur Verbrauchserfassung für Wasser, Abwasser, Gas und Strom.

Zum Grundstück gehört auch ein Gartenhaus sowie eine Einzelgarage, die über einen direkten Zugang ins Haus verfügt. Baulich besteht die Möglichkeit, die Garage zu einem weiteren Wohnraum auszubauen.

Das Haus ist mit einer modernen Solar-Gas-Brennwerttherme und zusätzlich mit einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung ausgestattet.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Ausstattung

- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung, abschließbar**
- **Elektrische Rollläden an allen Fenstern**
- **Aufwändige Fliesen, in Holzoptik**
- **Moderne Solar-Gas Brennwerttherme**
- **Solaranlage (Zusatzheizung + Warmwasseraufbereitung)**
- **Fußbodenheizung**
- **Großzügiges Wannenbad mit Dusche und abgetrennten WC**
- **Offene Einbauküche mit Tresen, Markengeräte (Küppersbusch)**
- **Eingelassene Deckenspots**
- **Kabel- und SAT-Anschluss**
- **Sichtbare Holzbalkendecke auf der Terrasse**
- **Garage mit Starkstrom vom Haus begehbar**
- **Große Terrasse im Aussenbereich**
- **Großer Pool, beheizbar und beleuchtet**
- **Moderne Gewerbeeinheit mit separater Terrasse**

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)