

Exposé

Einfamilienhaus in Nuthetal

Provisionsfrei: Exklusives EFH mit Remise bei Potsdam & Berlin



Objekt-Nr. **OM-273839**

Einfamilienhaus

Verkauf: **790.000 €**

14558 Nuthetal
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	736,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	149,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Charakter – Sanierter Scheune mit historischer Remise bei Potsdam/Berlin

Zwischen Natur und Nähe zur Stadt – ein Zuhause, das Geschichten erzählt und Zukunft ermöglicht.

Das Haus: Scheune trifft Wohntraum

Was hier einmal eine Scheune war, ist heute ein vollständig saniertes Zuhause mit echtem Charme und durchdachter Aufteilung – ca. 149 m² Wohnfläche auf zwei vollen Geschossen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein beeindruckendes Wohnzimmer mit rund 52 m² – Platz zum Atmen, Ankommen und Zusammensein. Der offene Kamin macht es im Winter zum liebsten Ort des Hauses. Die Wohnküche und mehrere Zugänge zur Sonnenterrasse verbinden Innen und Außen auf natürliche Weise. Dazu: eine einladende Diele, ein Gäste-WC mit Dusche und ein praktischer Hausanschlussraum. Die Deckenhöhe von ca. 2,80 m gibt dem ganzen Erdgeschoss eine großzügige, luftige Atmosphäre.

Im Obergeschoss finden sich 3 Schlafräume, ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein heller, geräumiger Flur – auch hier mit angenehmen ca. 2,60 m Deckenhöhe. Die Gaube bringt zusätzliches Licht und Charakter.

Überall – außer in Bädern und Diele – liegt ein hochwertiger Landhausdielenboden aus Eiche. Warm, zeitlos, wohnlich.

Geheizt wird modern und effizient: Luft-Wärmepumpe kombiniert mit Fußbodenheizung in beiden Etagen. Die Kunststofffenster im EG und in der Gaube sind mit Dreifachverglasung ausgestattet – für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr.

Die Remise: 100 m² pure Möglichkeit

Direkt angrenzend an das Haupthaus steht sie: eine ca. 100 Jahre alte Remise in Ziegelbauweise, mit Kappendecke, Satteldach, zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von ca. 50 m² – macht zusammen rund 100 m² Nutzfläche, die auf Sie warten.

Die Remise hat bereits ein neues Dach, teilweise neue Fenster und eine Eingangstür. Der Rohbauzustand ist Ihr Vorteil: Sie gestalten, was daraus wird.

Und die Möglichkeiten sind wirklich spannend:

>Atelier oder Kreativstudio – Licht, Raum, Backsteinwände: Traumbedingungen für Künstler, Fotografen oder Designer.

>Home-Office oder Büro – endlich echte Trennung von Arbeit und Wohnen, ohne das Haus zu verlassen.

>Werkstatt oder Hobbyraum – für alle, die Platz für ihre Leidenschaft brauchen: Holzarbeiten, Musik, Modellbau, was auch immer.

>Mehrgenerationenwohnen – die Remise bietet sich ideal als separate Einheit für Eltern, erwachsene Kinder oder Au-pair an.

>Fitness- und Wellnessbereich – eigenes Gym, Yogaraum oder Sauna? Hier ist der Platz dafür.

>Gästeappartement – wer Besuch liebt, kann ihn hier komfortabel unterbringen – mit eigenem Eingang.

Ausstattung

Außenbereich: Ankommen und durchatmen

Das eingezäunte Grundstück mit elektrischem Tor bietet Privatsphäre und lädt zu viel Zeit im Grünen ein. Im Garten: 2 Stellplätze, 2 Kirschbäume, viele Pflanzen, große Rasenfläche und ein Spielplatz mit Sandkasten – perfekt für Familien mit Kindern.

Randinfos: Sehr nette Nachbarschaft wo jung und alt aufeinander treffen, nicht direkt an der Hauptstraße daher sehr ruhig. Im Dorf gibt es täglich frische Blumen, Eier, Obst und Gemüse zu kaufen. Nur ca. 2km entfernt laden die Nudower Teiche zum Schwimmen ein.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Wichtige Hinweise für Interessenten

Wir bewohnen das Haus selbst und freuen uns auf ernsthaftes Interesse von Menschen, die diesen besonderen Ort zu schätzen wissen.

Für eine Besichtigung bitten wir um:

Ausgefüllte Selbstauskunft (erhalten Sie von uns per Mail, wird vertraulich behandelt)

Nachweis über Eigenkapital oder Finanzierbarkeit (Bankbestätigung oder persönlicher Finanzierungsnachweis)

Exposé und Besichtigungstermine auf Anfrage per Mail oder Telefon.

Bitte keine Anfragen von Immobilienmaklern. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Das Beste aus zwei Welten

Philippsthal ist eines dieser kleinen brandenburgischen Dörfer, die man einmal kennenlernt und nicht mehr vergisst. Ruhig, grün, überschaubar – und trotzdem sehr gut angebunden. Über die A115 (Anschlüsse Potsdam-Drewitz oder Saarmund) ist man in wenigen Minuten im Großraum Potsdam oder in 20 Minuten am berliner Kudamm. Die Nachbarorte Bergholz-Rehbrücke, Saarmund, Potsdam-Drewitz und Schenkenhorst sorgen dafür, dass Supermärkte, Kitas und Schulen ganz nah sind. Dörfliche Idylle mit urbanem Komfort. Das Stern-Center ist mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar oder ganz bequem per Fahrrad über ausgebaute Fahrradwege.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Blick vom Parkplatz

Exposé - Galerie



Backsteinremise



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



offene Wohnküche und Kamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne & Dusche OG



Hof

Exposé - Galerie



Grünfläche mit Kirschbäumen



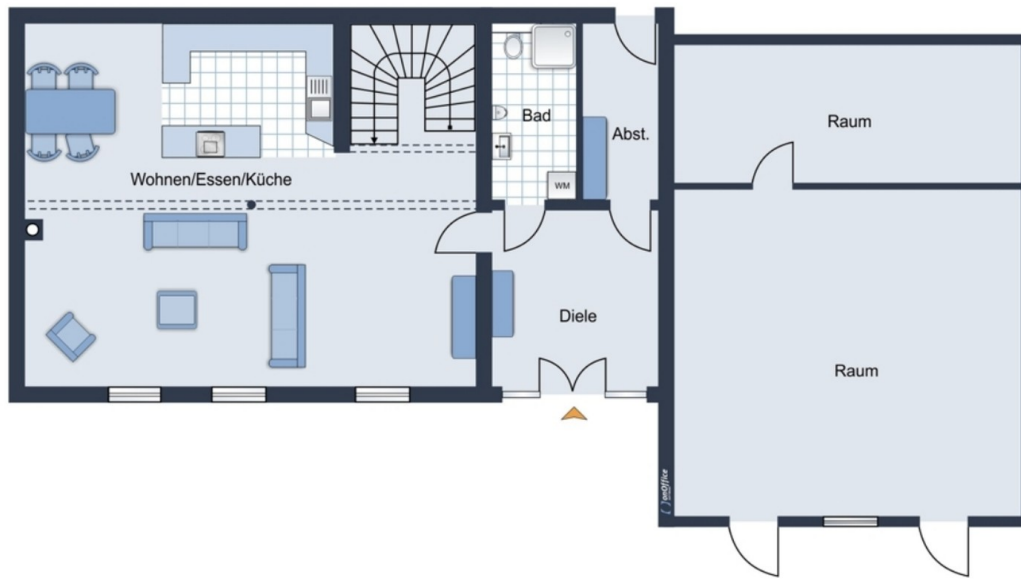
Mauer zum Nachbarshof

Exposé - Galerie



Feldblick vom Garten

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss



Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss