

# Exposé

**Einfamilienhaus in Schwielowsee, OT Caputh**

**Wohnen im Grünen mit Wassernähe – Traumhaus mit Potenzial zur Zweiteilung**



Objekt-Nr. **OM-373312**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **889.000 €**

Ansprechpartner:  
Andre Prochnow

14548 Schwielowsee, OT Caputh  
Brandenburg  
Deutschland

|                   |                         |              |                 |
|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2011                    | Zustand      | gepflegt        |
| Grundstücksfläche | 1.119,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 3               |
| Etagen            | 2                       | Badezimmer   | 2               |
| Zimmer            | 6,00                    | Garagen      | 1               |
| Wohnfläche        | 143,25 m <sup>2</sup>   | Carports     | 1               |
| Energieträger     | Gas                     | Stellplätze  | 2               |
| Übernahme         | sofort                  | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen an einem Ort, der berührt - wo Wohnen zum Lebensgefühl wird und Natur zur täglichen Inspiration.

Diese mediterrane Stadtvilla ist weit mehr als nur ein Zuhause. Sie ist ein Rückzugsort voller Charme, Geschichte und Seele. Vom Fenster aus fällt Ihr Blick direkt auf das Sommerhaus von Albert Einstein – ein Ort, an dem einst Gedanken die Welt veränderten. Und heute? Heute schenkt er Ihnen Ruhe und Weitblick.

Der großzügige Garten ist ein kleines blühendes Paradies: liebevoll angelegt, blühend vor Leben, ein Ort zum Durchatmen, Träumen und Gestalten. Hier finden Kinder Platz zum Spielen, Gäste einen Platz zum Verweilen und Sie selbst – vielleicht zum ersten Mal – den Raum zum Ankommen.

In dieser stilvollen Villa verbinden sich mediterranes Flair und moderner Wohnkomfort zu einem Zuhause, das Herz und Sinne berührt. Ob als Familiennest, kreativer Rückzugsort oder Ort für besondere Begegnungen – hier beginnt ein neues Kapitel, das Sie mit Leben füllen dürfen.

Das charmante Haus wurde im Jahr 2011 fertiggestellt. Im vorderen Teil fügt sich eine große Süd-West Terrasse in den Garten ein. Die vorteilhafte Hanglage ermöglichte baulich außerdem eine zweite große Gartenterrasse mit Nord- Ost Ausrichtung.

So sind sowohl Sonnenaufgänge gut zu beobachten und es finden sich gleichermaßen sonnige wie auch schattige Plätze. Im Garten wachsen Obstbäume und Hecken und es gibt ein kleines Gartenhäuschen.

Das Haus hat zwei Eingänge – im oberen und unteren Bereich, inklusive integrierter Garage.

Im oberen Bereich betreten Sie Ihr neues Zuhause durch den großzügig überdachten Eingangsbereich welcher auch als Carport dient. Vom Flur aus kommen Sie in eine großzügige Küche, an welche die Südwest-Terrasse anschließt. Von der Küche aus gelangen Sie durch eine Doppelschiebetür in das Wohnzimmer mit Blick in den großzügigen Garten. Das Wohnzimmer ist mit Eichendielen und einem wunderschönen Kamin für entspannte Abende ausgestattet.

Im Obergeschoss befindet sich weiterhin ein gemütliches mediterranes Duschbad, ein kleines Arbeitszimmer sowie ein Gästezimmer.

## Ausstattung

Das gesamte Objekt wurde hochwertig ausgestattet:

- Massive Bauweise
- das Haus ist vorbereitet zum Teilen in zwei gleichgroße Wohnungen auf 2 Etagen
- 2 Etagen, 6 Zimmer, 2 Bäder (Wanne & Dusche)
- 2 gepflasterte Terrassen

- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Sehr schön angelegter Echtholzkamin im Obergeschoss (+weitere Option im Untergeschoss)
- 6 qm Warmwasser- Sonnenkollektoren inkl. 300 l Speicher
- Fußbodenheizung
- Technikraum im Untergeschoss mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Garage & Carport
- Großzügig sehr schön angelegte Gartenflächen mit Baumbestand
- Brunnen, Müllplatz und Gartenhaus

Das Grundstück unterteilt sich auf drei Ebenen inkl. zweier Terrassen, voll befahrbarem Garten und einer ganzflächigen Gartenbewässerung.

Eine weitere sehr spannende Option gäbe es, das separate alleinstehende vordere Einfamilienhaus, welches ebenso wunderschön und stilvoll errichtet und saniert wurde für bspw. Familienangehörige mit zu erwerben.

Somit ergibt sich eine Art des Mehrgenerationenwohnens in separaten Wohneinheiten.

Zu dieser Option kann gerne separat gesprochen werden.

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Dieses Immobilienangebot wird durch Finanzplanung, Beratung und Betreuung - André Prochnow veröffentlicht. Er vertritt die Verkäuferseite und führt Besichtigungen durch und ist erster Ansprechpartner bei allen Rückfragen.

Auf Wunsch können wir Ihnen auch beratend zur Seite stehen, wenn es um die Immobilienfinanzierung geht.

<https://www.finanzberatung-prochnow.de/impressum>

Hinweis:

Alle Informationen und Dateien im Exposé beruhen auf den Informationen und übergebenen Unterlagen der Verkäufer bzw. Dritter. Eine Haftung für die Angaben im Exposé kann deshalb durch mich nicht übernommen werden.

## **Lage**

Entdecken Sie diese attraktive Stadtvilla im charmanten Ortsteil Caputh, einer idyllischen Gemeinde im Herzen des Schwielowsees. Die Lage besticht durch ihre malerische Umgebung und eine hohe Lebensqualität. Der nahegelegene Templiner See sowie das historische Schloss Caputh laden zu entspannten Ausflügen und Erlebnissen in der Natur ein. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kitas sind bequem und

schnell erreichbar, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe haben.

Dank der guten Anbindung mit Bus und Regionalbahn sind Sie in nur etwa 10 Minuten in Potsdam und in ca. 35 Minuten in Berlin – perfekt für Berufspendler und Stadtliebhaber.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Region sind vielfältig: Wassersportarten auf dem Schwielowsee, Reiten, Wandern, Radfahren auf traumhaften Wegen sowie gemütliche Biergärten laden sowohl Einheimische als auch Touristen zum Verweilen ein.

Weitere Informationen über Caputh und die Umgebung finden Sie auf der Website vom Schwielowsee.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Lage begeistern!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 82,05 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie

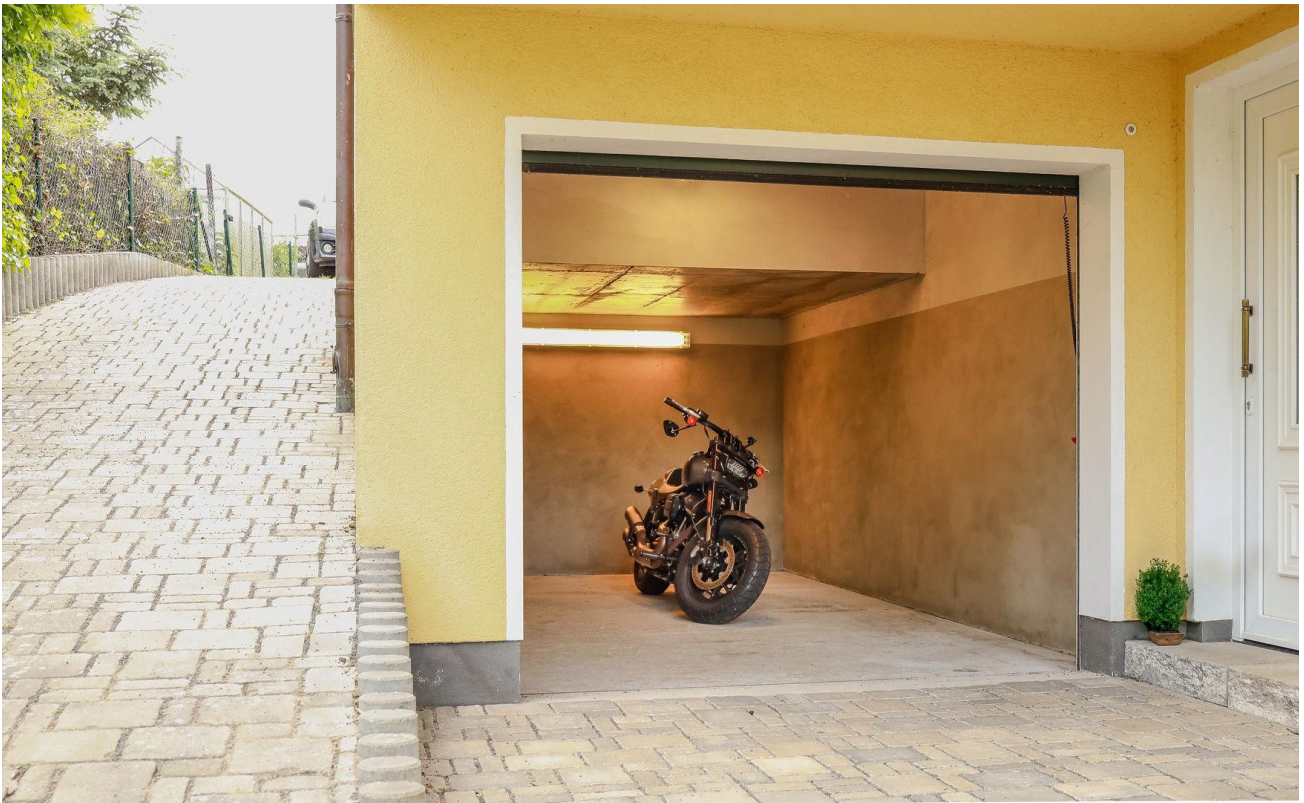


Blick aus dem Garten

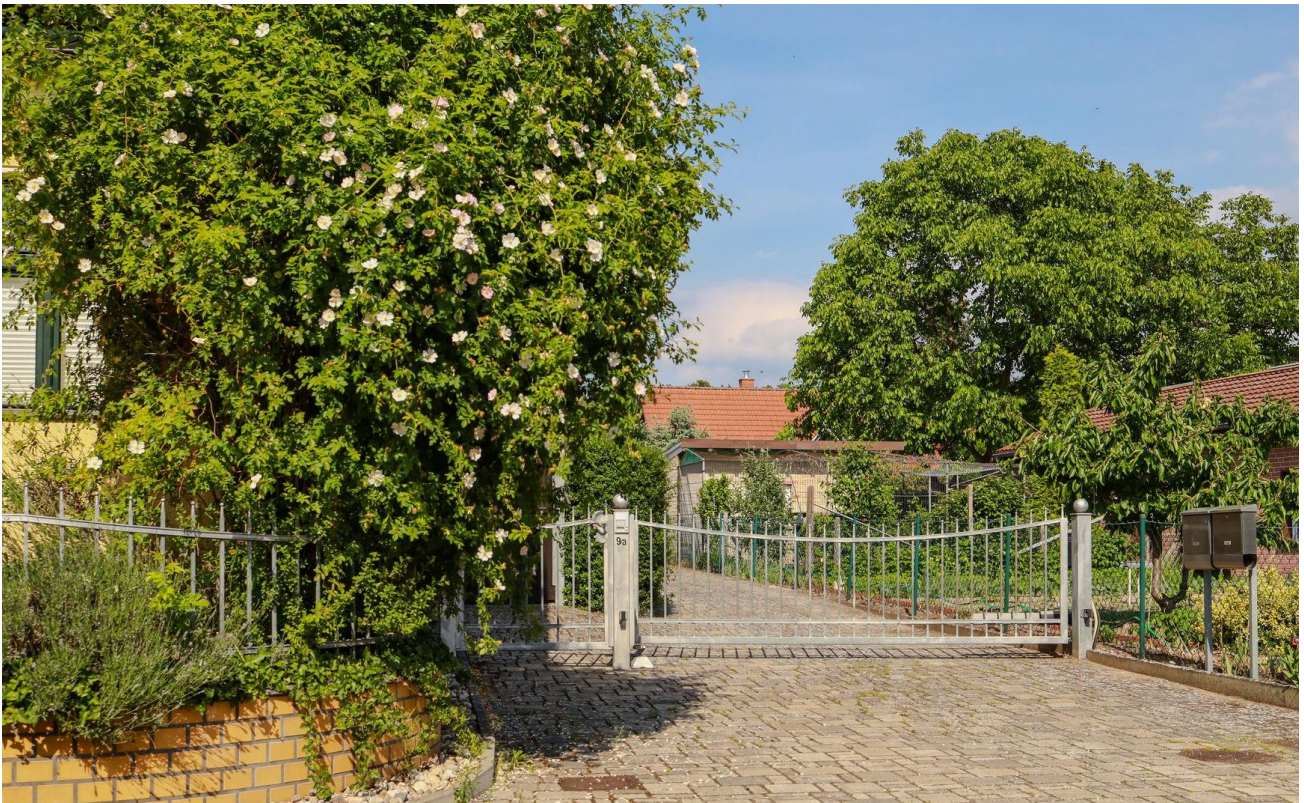


Blick aus dem Garten

# Exposé - Galerie



Blick in die Garage



Zufahrt auf das Grundstück

# Exposé - Galerie



liebevvolle Details am Eingang



kleine liebevolle Details



Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



Blick in das Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer im Obergeschoss

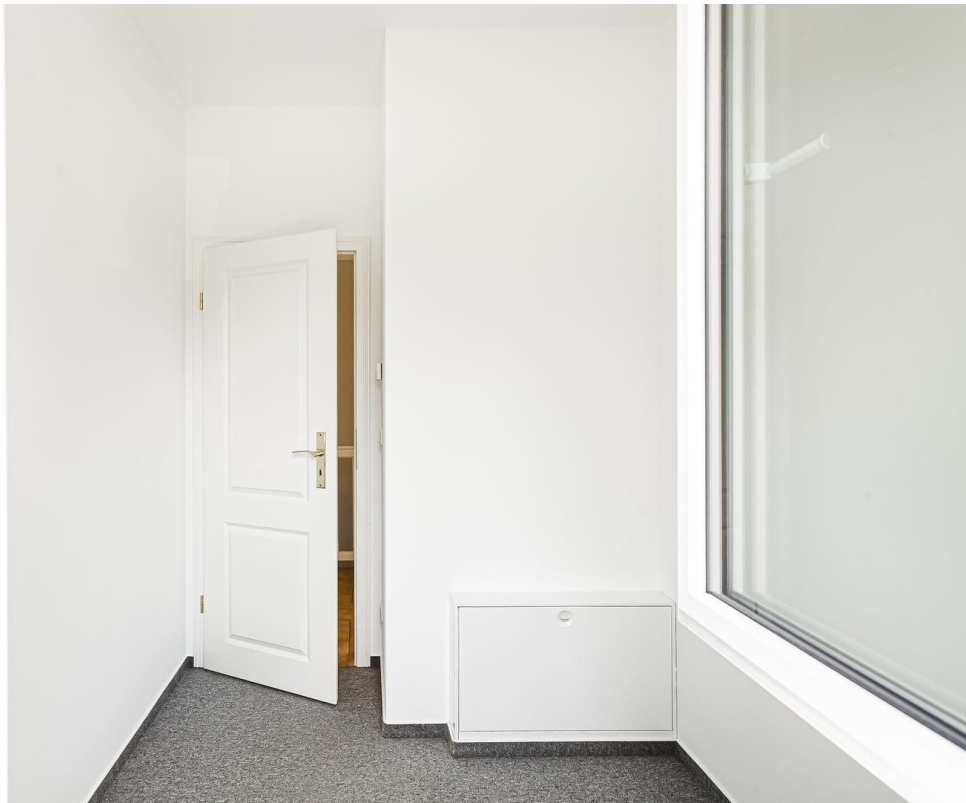


Zimmer im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer im Obergeschoss



Arbeitszimmer im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Flurbereich im Obergeschoss



Flurbereich im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



kleine liebevolle Details



Flurbereich im Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Flurbereich im Untergeschoss



Schlafzimmer im Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Ankleide im Schlafzimmer im UG



Blick in das Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 im Untergeschoss



Zimmer 1 im Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 im Untergeschoss



Zimmer 2 im Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad im Untergeschoss



Bad im Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Blick von oben



das Gartenhäuschen

# Exposé - Galerie



großzügiger Garten



Caputh aus der Luft

# Exposé - Galerie



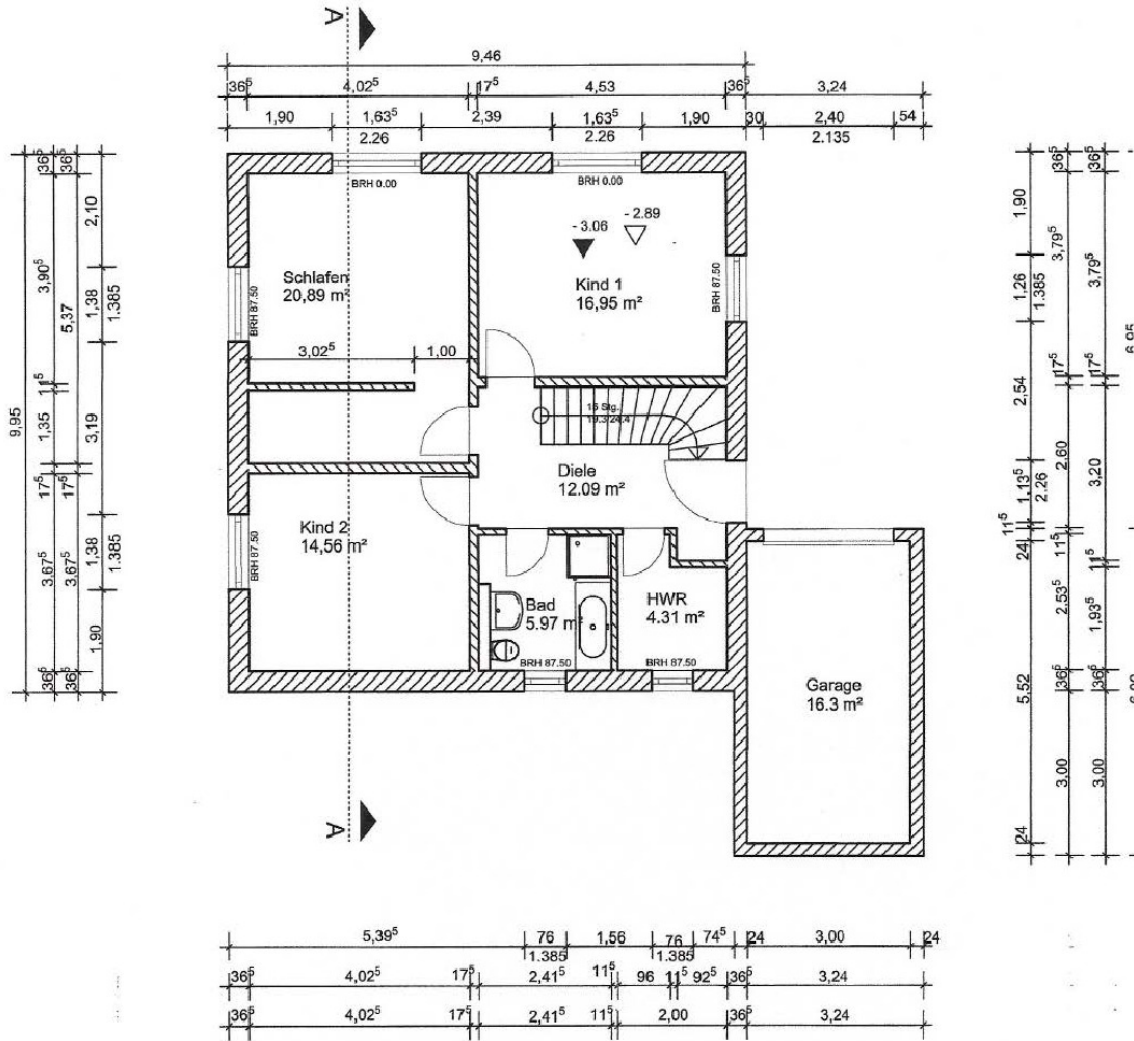
Caputh aus der Luft



kleine liebevolle Details

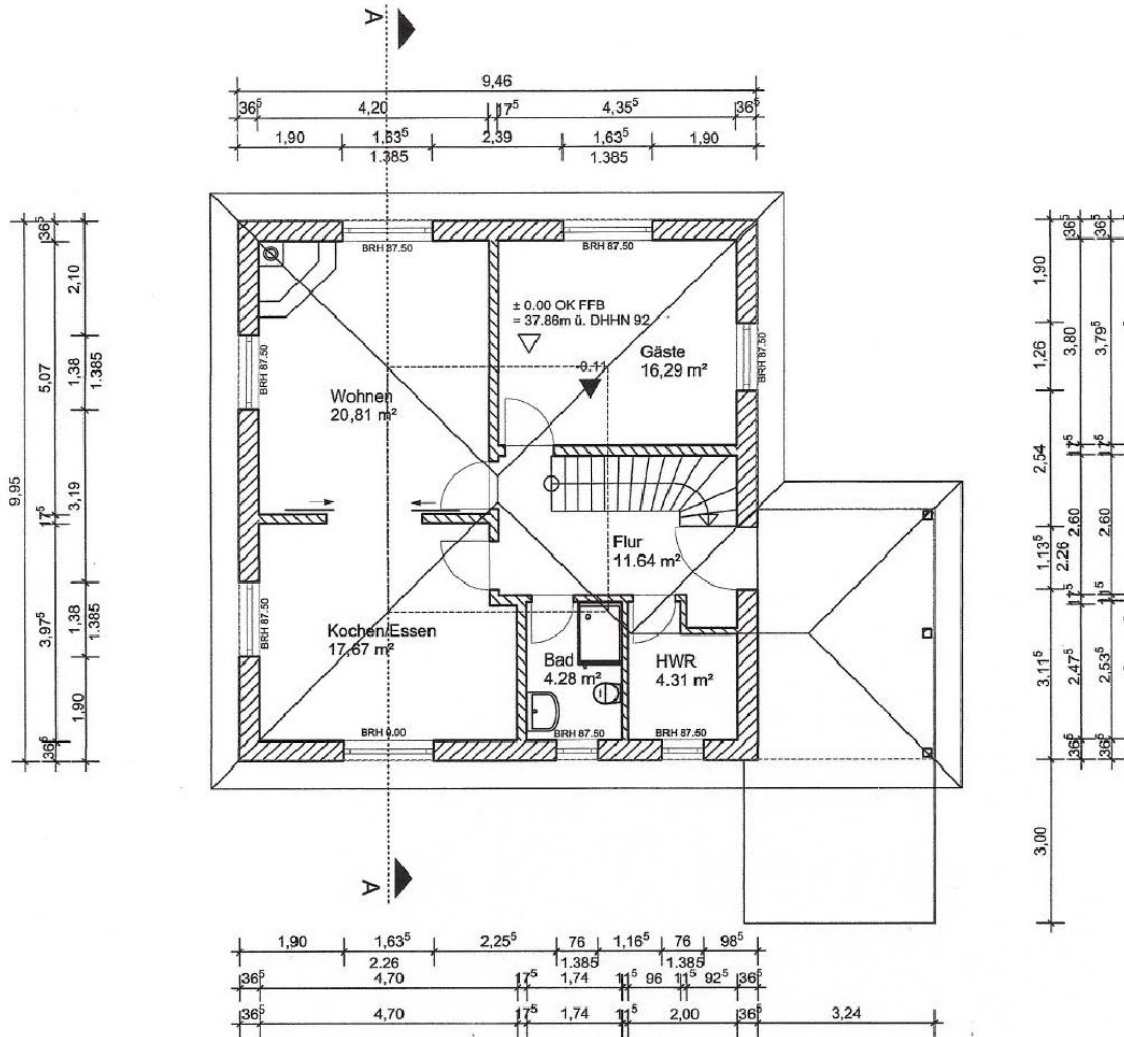
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss EG



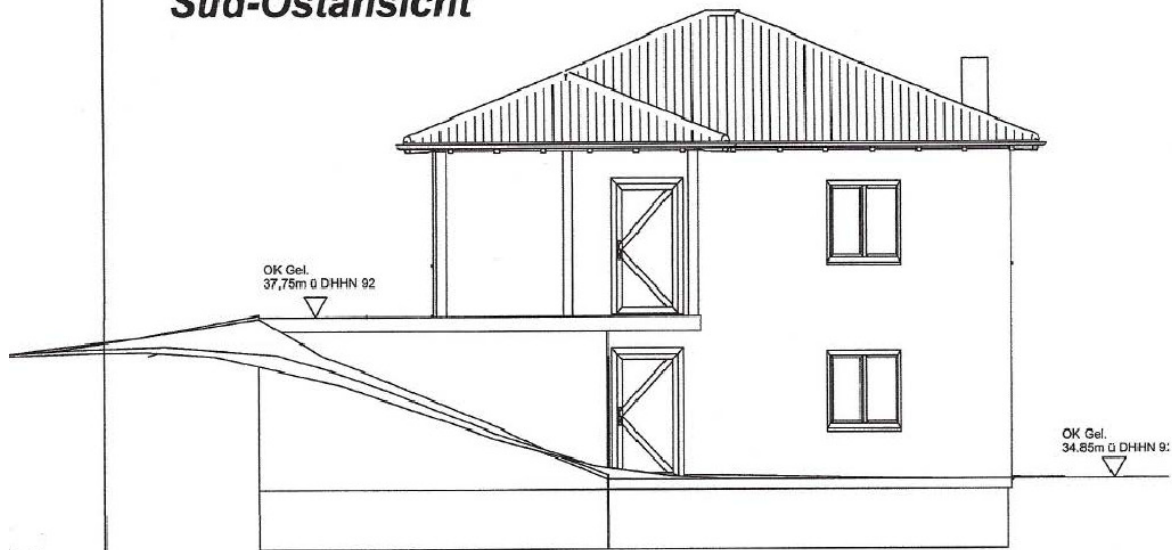
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss OG

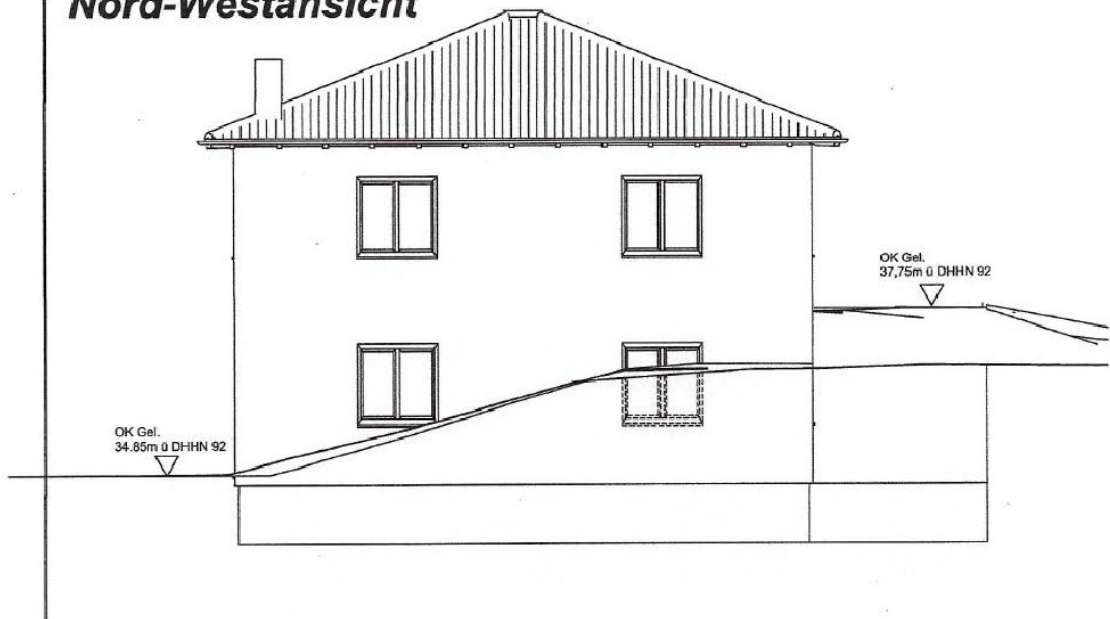


# Exposé - Grundrisse

## Süd-Ostansicht



## Nord-Westansicht

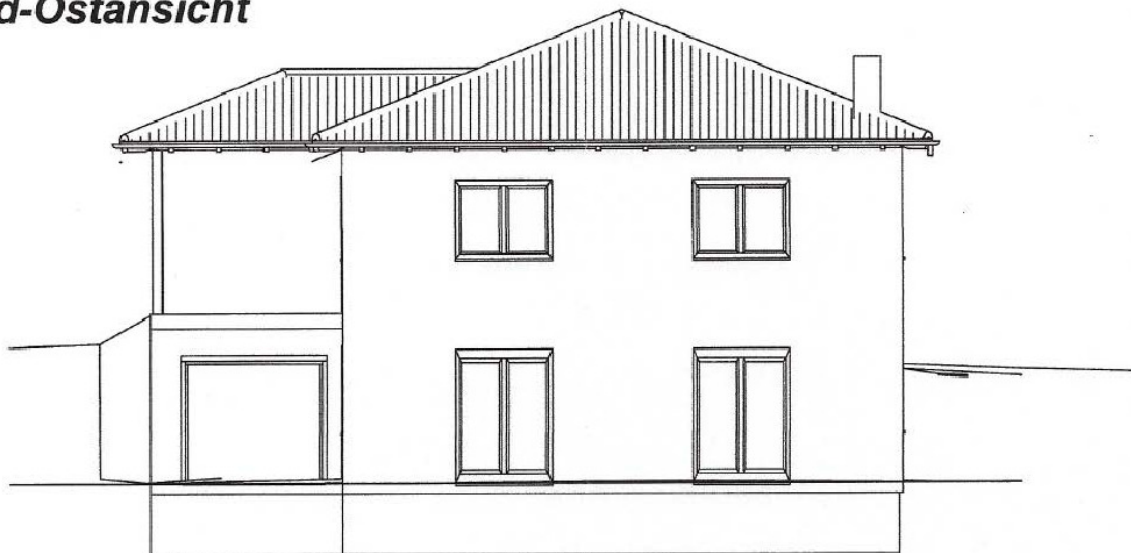


# Exposé - Grundrisse

**Süd-Westansicht**



**rd-Ostansicht**



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



# EINZIEHEN, ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN

Entdecken Sie diese traumhafte  
Stadtvilla in ruhiger Lage in  
zweiter Reihe, nur wenige  
Gehminuten vom Templiner See  
entfernt.





# HERZLICH WILLKOMMEN

an einem Ort, der berührt - wo Wohnen zum Lebensgefühl wird und Natur zur täglichen Inspiration.

Diese mediterrane Stadtvilla ist weit mehr als nur ein Zuhause. Sie ist ein Rückzugsort voller Charme, Geschichte und Seele. Vom Fenster aus fällt Ihr Blick direkt auf das Sommerhaus von Albert Einstein – ein Ort, an dem einst Gedanken die Welt veränderten. Und heute? Heute schenkt er Ihnen Ruhe und Weitblick.

Der großzügige Garten ist ein kleines blühendes Paradies: liebevoll angelegt, blühend vor Leben, ein Ort zum Durchatmen, Träumen und Gestalten. Hier finden Kinder Platz zum Spielen, Gäste einen Platz zum Verweilen und Sie selbst – vielleicht zum ersten Mal – den Raum zum Ankommen. In dieser stilvollen Villa verbinden sich mediterranes Flair und moderner Wohnkomfort zu einem Zuhause, das Herz und Sinne berührt. Ob als Familiennest, kreativer Rückzugsort oder Ort für besondere Begegnungen – hier beginnt ein neues Kapitel, das Sie mit Leben füllen dürfen.

A decorative glass jar with a floral arrangement. The jar is made of clear glass with intricate cut-glass patterns. It contains a bouquet of white and purple flowers with green leaves. The background is a soft, out-of-focus light green and yellow.

# OBJEKT BESCHREIBUNG

---

Das charmante Haus wurde im Jahr 2011 fertiggestellt. Im vorderen Teil fügt sich eine große Süd-West Terrasse in den Garten ein. Die vorteilhafte Hanglage ermöglichte baulich außerdem eine zweite große Gartenterrasse mit Nord- Ost Ausrichtung. So sind sowohl Sonnenaufgänge gut zu beobachten und es finden sich gleichermaßen sonnige wie auch schattige Plätze. Im Garten wachsen Obstbäume und Hecken und es gibt ein kleines Gartenhäuschen.

Das Haus hat zwei Eingänge – im oberen und unteren Bereich, inklusive integrierter Garage.

Im oberen Bereich betreten Sie Ihr neues Zuhause durch den großzügig überdachten Eingangsbereich welcher auch als Carport dient. Vom Flur aus kommen Sie in eine großzügige Küche, an welche die Südwest-Terrasse anschließt. Von der Küche aus gelangen Sie durch eine Doppelschiebetür in das Wohnzimmer mit Blick in den großzügigen Garten. Das Wohnzimmer ist mit Eichendielen und einem wunderschönen Kamin für entspannte Abende ausgestattet.

Im Obergeschoss befindet sich weiterhin ein gemütliches mediterranes Duschbad, ein kleines Arbeitszimmer sowie ein Gästezimmer.

A close-up photograph of a decorative floor tile. The tile is light-colored with a subtle, embossed floral pattern. In the foreground, there are two clusters of flowers: one of small, pale yellow flowers and another of small, vibrant purple flowers. The background shows other tiles and a wooden floor edge.

# DAS OBERGESCHOSS

# EINGANGSBEREICH IM OBERGESCHOSS



## HIER ERWARTET SIE

---

eine liebevoll gestaltete, helle Wohnküche mit Zugang zur Südwest-Terrasse und gleichzeitig können Sie über die Doppelschiebetür an kalten Tagen die gemütliche Kaminwärme genießen und entspannte Stunden daheim verbringen.



# WOHNKÜCHE



A warm, inviting living room scene. In the foreground, a wooden cutting board holds a pile of bright red cherries. To the left, a glass of milk sits on a white surface. In the background, a brick fireplace is filled with stacked firewood. A bottle of wine stands on a surface behind the text box. The overall atmosphere is cozy and rustic.

# LASS DIE SEELE BAUMELN

---

Von der Wohnküche gelangen Sie durch die Doppelschiebetür in das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin.

---





# HIER FINDEN SIE

---

einen weiteren gemütlichen Wohnbereich  
mit Blick ins Grüne.

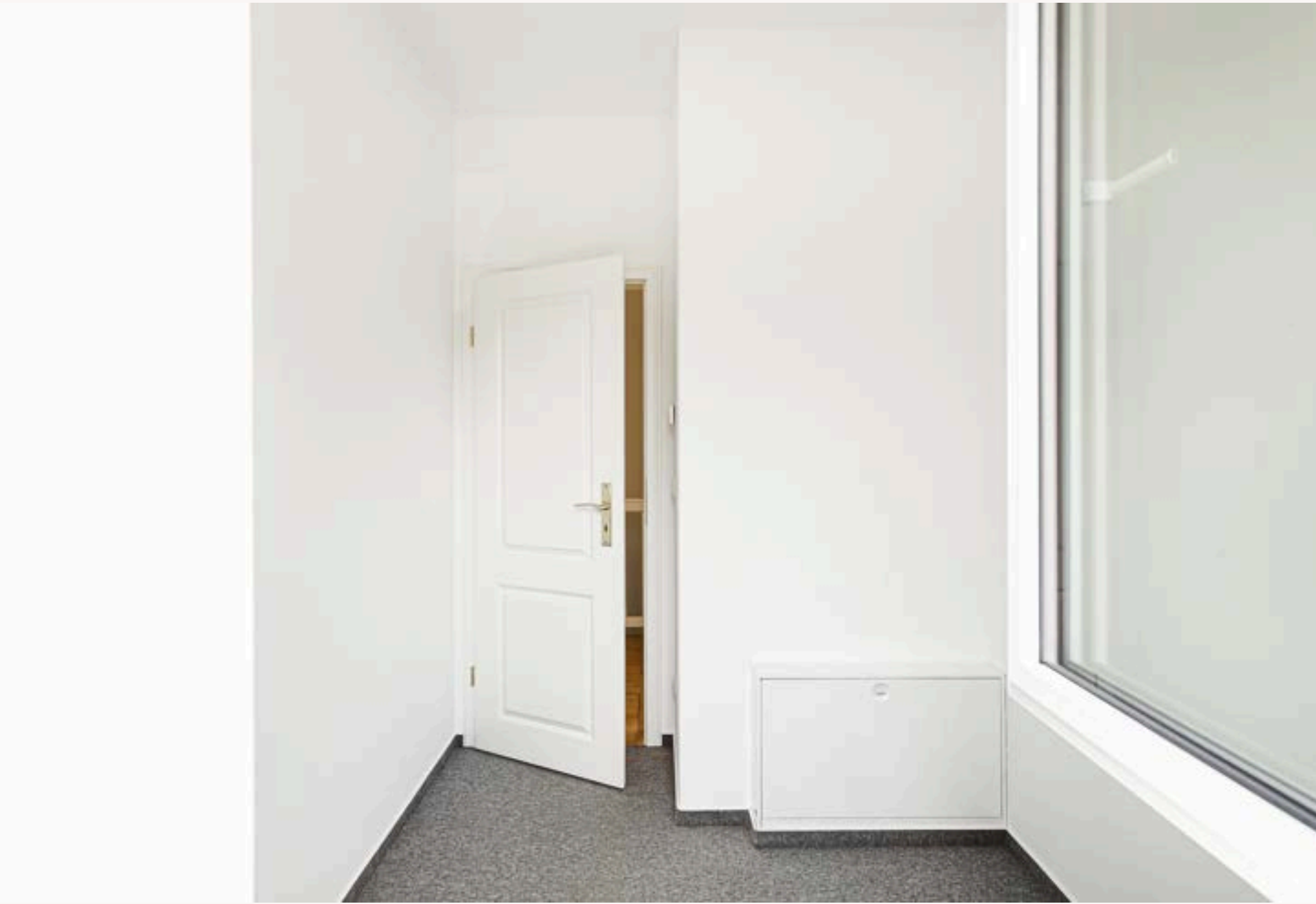




HIER STEHT IHNEN

---

ein kleines Arbeitszimmer zur Verfügung.



A photograph of a bathroom shelf. On the shelf, there are several folded towels: a white towel on the left, a light-colored towel in the middle, and a larger, textured light-colored towel on the right. In the center, there is a small white ceramic pot with a textured surface, containing a small green plant. The background is a brick wall with light-colored bricks. The overall scene is clean and organized, representing a Mediterranean-style bathroom.

# HIER DÜRFEN SIE SICH

---

auf ein Duschbad im mediterranen Stil freuen.



A still life composition featuring a vase of dried pampas grass, a decorative metal bowl on a stand, and a textured brown object on a dark surface.

# DAS UNTERGESCHOSS

---

Über die massive Holzterre erreichen Sie das Untergeschoss, welches Sie auch von außen über die zweite Eingangstür direkt erreichen können. Von hier aus gelangen Sie auf direktem Weg auch zur integrierten Garage und in den Garten. Im Untergeschoss finden Sie die beiden Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit abgetrennter Ankleide und zwei großen Terrassentüren mit Blick in den weitläufigen Garten. Zusätzlich finden Sie im Untergeschoss ein Dusch- und Wannenbad, welches ebenfalls im mediterranen Stil erbaut wurde, sowie den Technikraum.

---



# DAS UNTERGESCHOSS



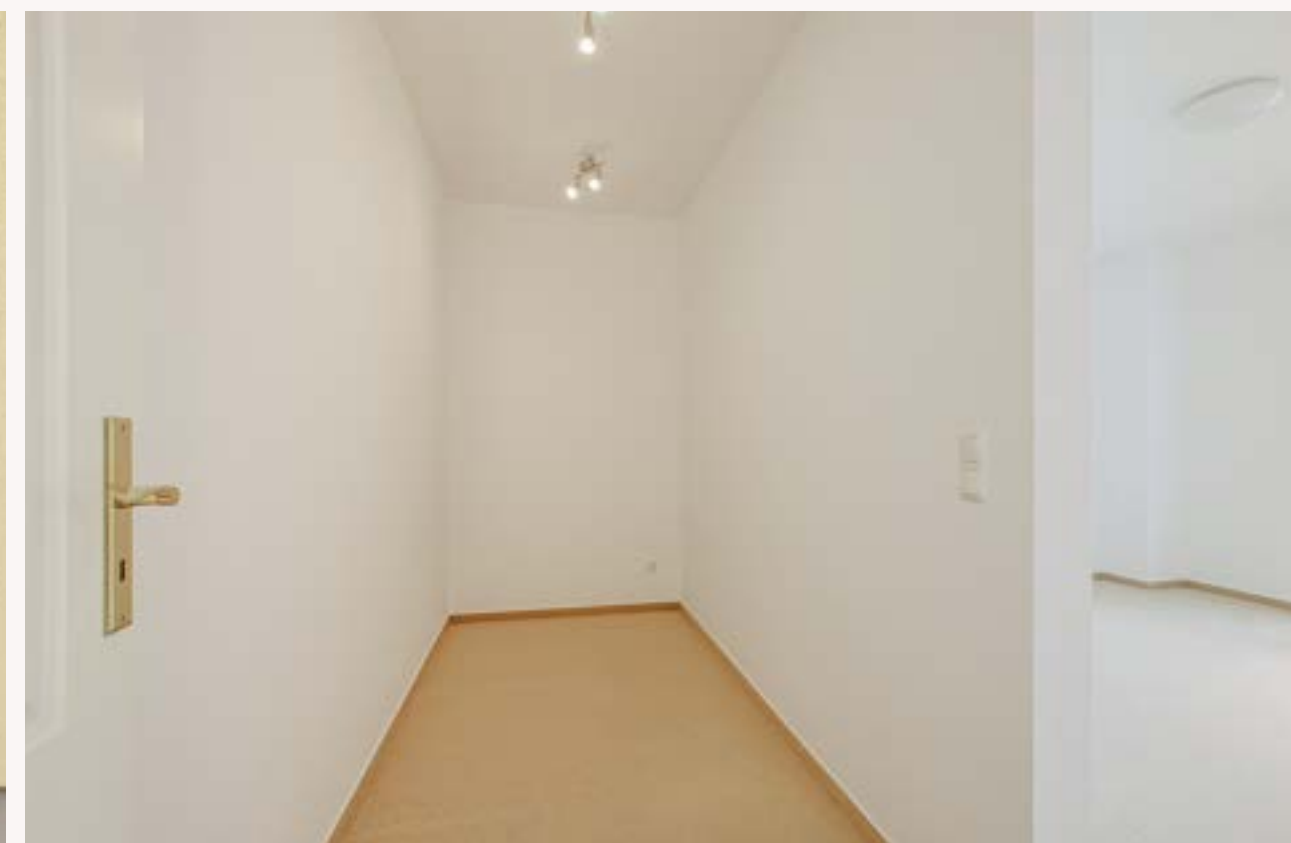
# FINDEN SIE RUHE UND ERHOLUNG

---

in einem der drei Zimmer auf dieser Ebene, welche sich individuell als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer sehr gut eignen.



# SCHLAFZIMMER MIT BEGEHBAREM KLEIDERSCHRANK









# HIER KÖNNEN SIE SICH

---

auf ein Dusch- und Wannenbad ebenfalls im  
mediterranen Stil freuen.



---

Das Haus wird von einem großzügig und liebevoll angelegten Garten mit eigenem Brunnen umgeben, der Entspannung und Freiraum inmitten der Natur bietet. Ein Gartenhaus bietet weiteren Platz für Fahrräder und Gartengeräte.

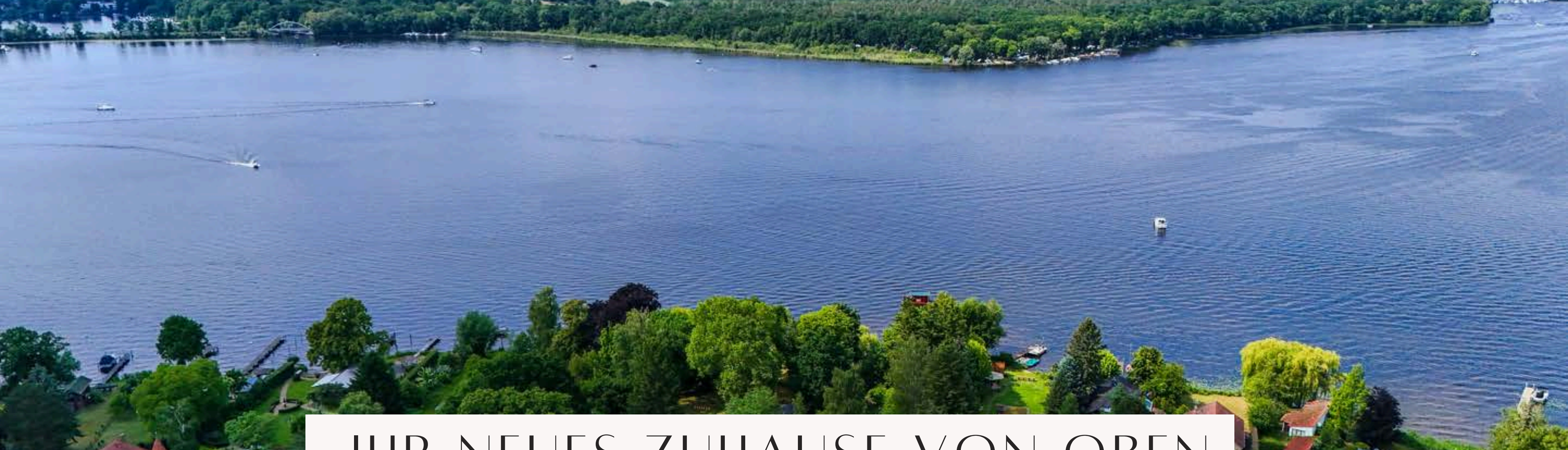
Ausreichend Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

---

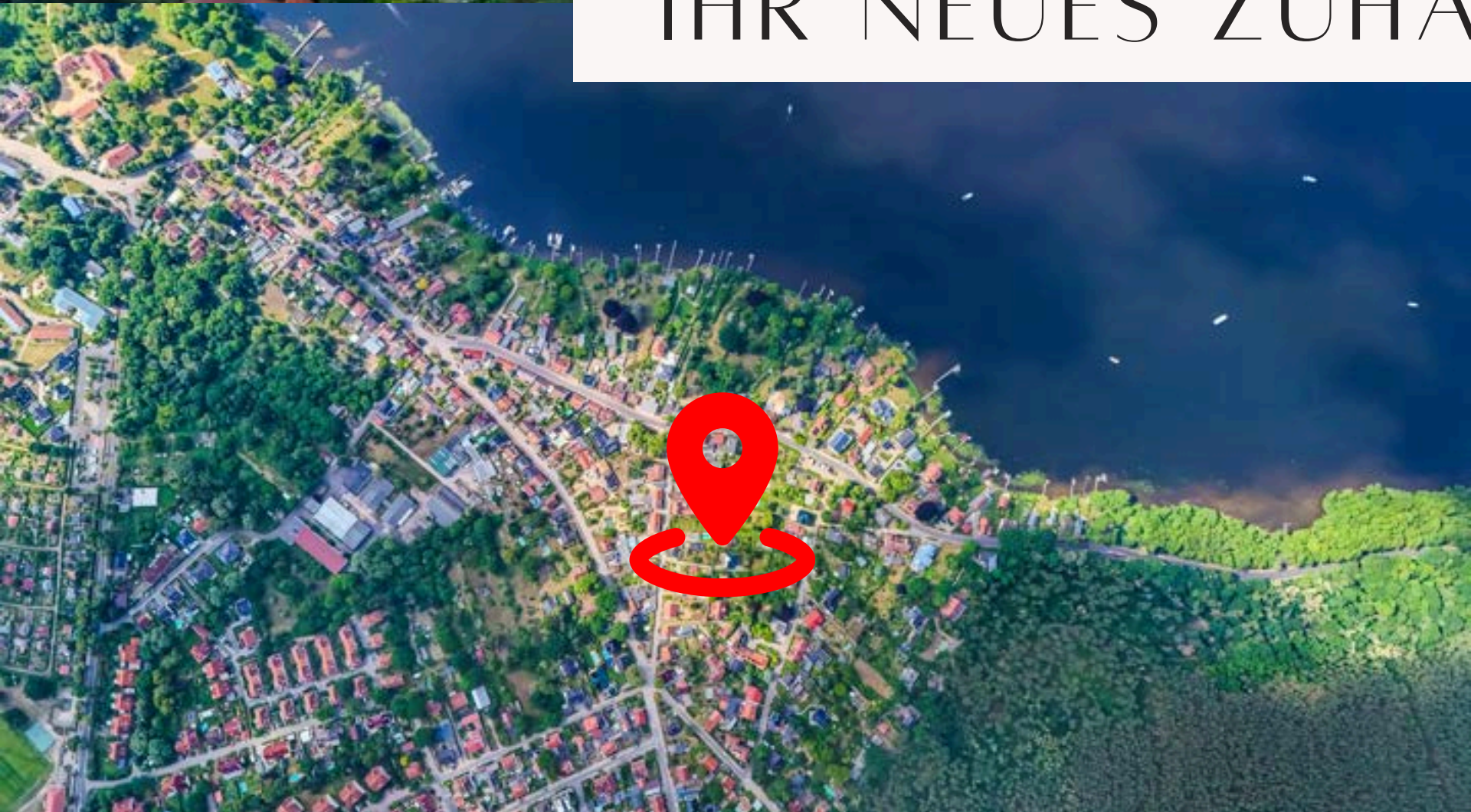


GARTEN





IHR NEUES ZUHAUSE VON OBEN



# DIES KÖNNTE IHR NEUES ZUHAUSE SEIN!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot, welches ihr neues zu Hause sein könnte. Für Besichtigungen und Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



# AUSSTATTUNG

Das gesamte Objekt wurde hochwertig ausgestattet:

- Massive Bauweise
- das Haus ist vorbereitet zum Teilen in zwei gleichgroße Wohnungen auf 2 Etagen
- 2 Etagen, 6 Zimmer, 2 Bäder (Wanne & Dusche)
- 2 gepflasterte Terrassen
- zweifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Sehr schön angelegter Echtholzkamin im Obergeschoss (+weitere Option im Untergeschoss)
- 6 qm Warmwasser- Sonnenkollektoren inkl. 300 l Speicher
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Technikraum im Untergeschoss mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Garage & Carport
- Großzügig sehr schön angelegte Gartenflächen mit Baumbestand
- Brunnen, Müllplatz und Gartenhaus

Das Grundstück unterteilt sich auf drei Ebenen inkl. zweier Terrassen, voll befahrbarem Garten und einer ganzflächigen Gartenbewässerung.

Eine weitere sehr spannende Option gäbe es, das separate alleinstehende vordere Einfamilienhaus, welches ebenso wunderschön und stilvoll errichtet und saniert wurde für bspw. Familienangehörige mit zu erwerben.

Somit ergibt sich eine Art des Mehrgenerationenwohnens in separaten Wohneinheiten.

Zu dieser Option kann gerne separat gesprochen werden.



# LAGE



Entdecken Sie diese attraktive Stadtvilla im charmanten Ortsteil Caputh, einer idyllischen Gemeinde im Herzen des Schwielowsees. Die Lage besticht durch ihre malerische Umgebung und eine hohe Lebensqualität. Der nahegelegene Templiner See sowie das historische Schloss Caputh laden zu entspannten Ausflügen und Erlebnissen in der Natur ein. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kitas sind bequem und schnell erreichbar, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe haben.

Dank der guten Anbindung mit Bus und Regionalbahn sind Sie in nur etwa 10 Minuten in Potsdam und in ca. 35 Minuten in Berlin – perfekt für Berufspendler und Stadtliebhaber.

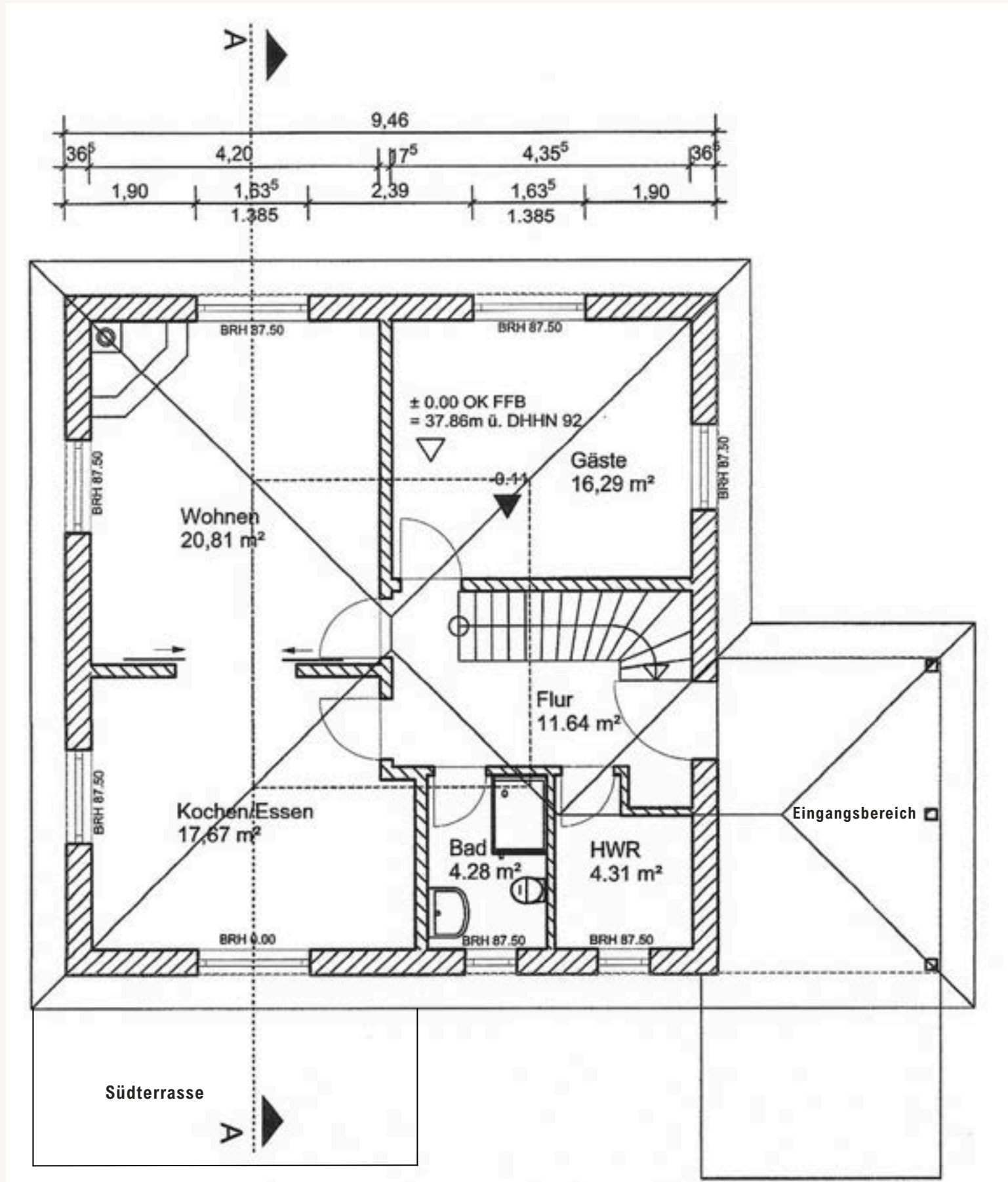
Die Freizeitmöglichkeiten in der Region sind vielfältig: Wassersportarten auf dem Schwielowsee, Reiten, Wandern, Radfahren auf traumhaften Wegen sowie gemütliche Biergärten laden sowohl Einheimische als auch Touristen zum Verweilen ein.

Weitere Informationen über Caputh und die Umgebung finden Sie auf der Website [www.schwielowsee.de](http://www.schwielowsee.de).

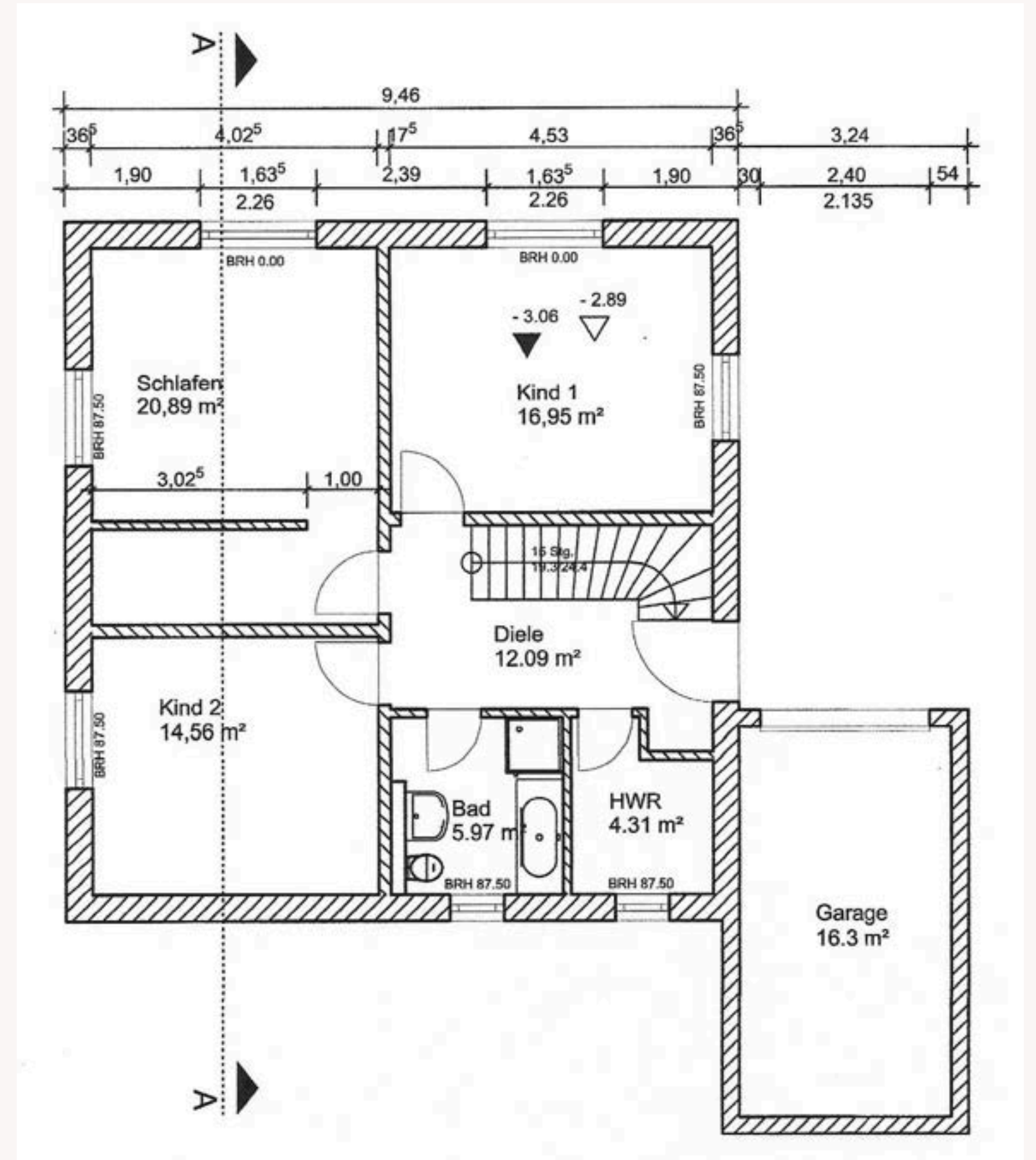
Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Lage begeistern!

# GRUNDRISS

## Obergeschoss

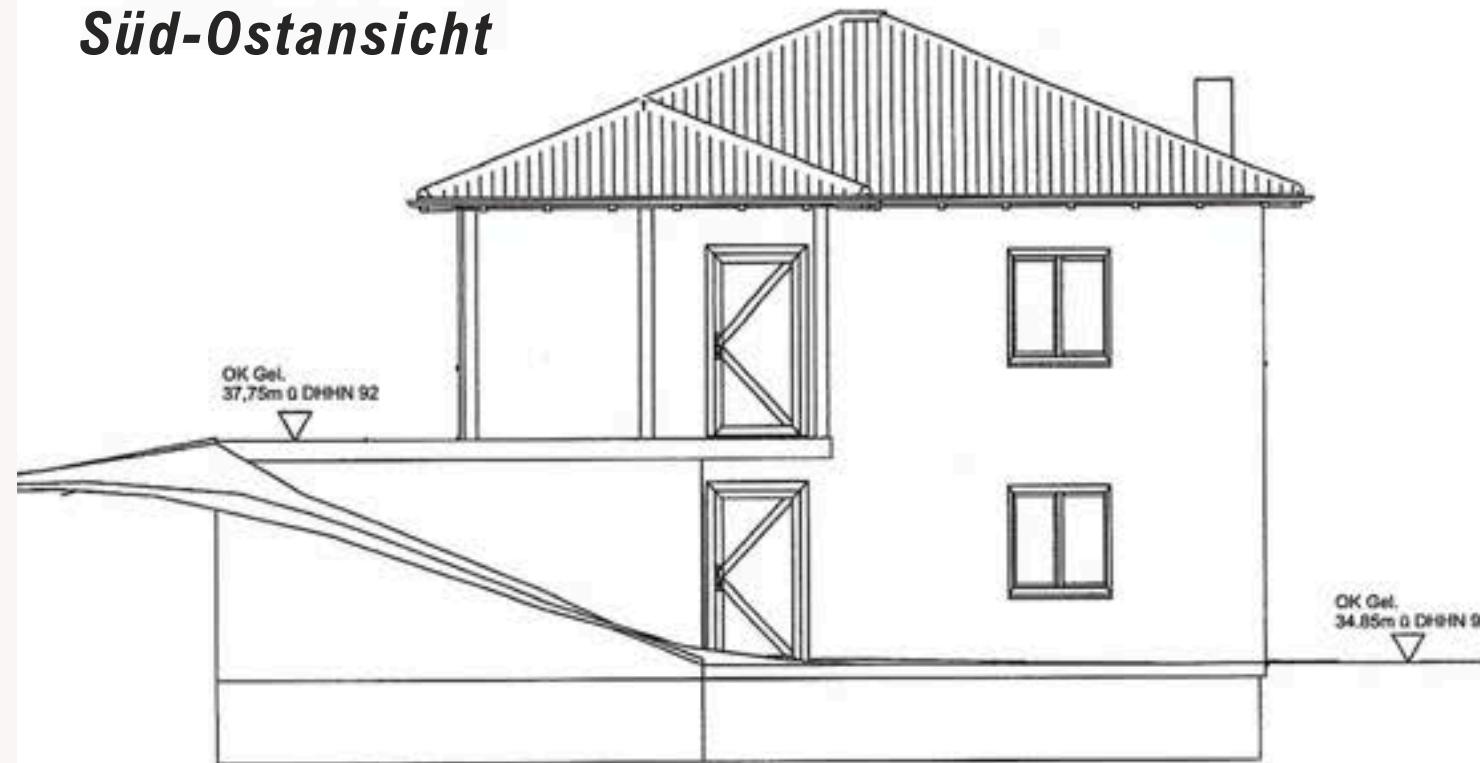


## Untergeschoss

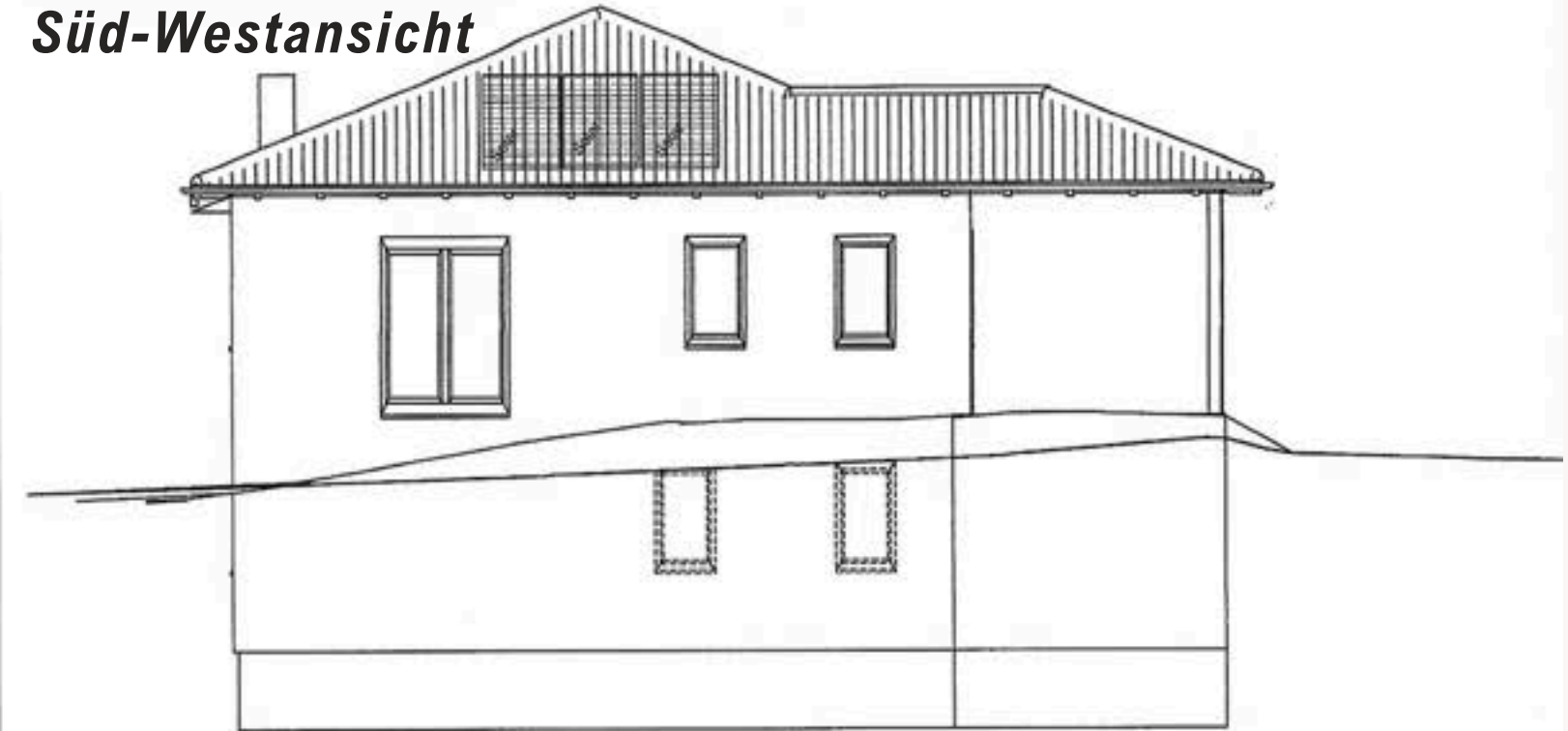


# ANSICHTEN

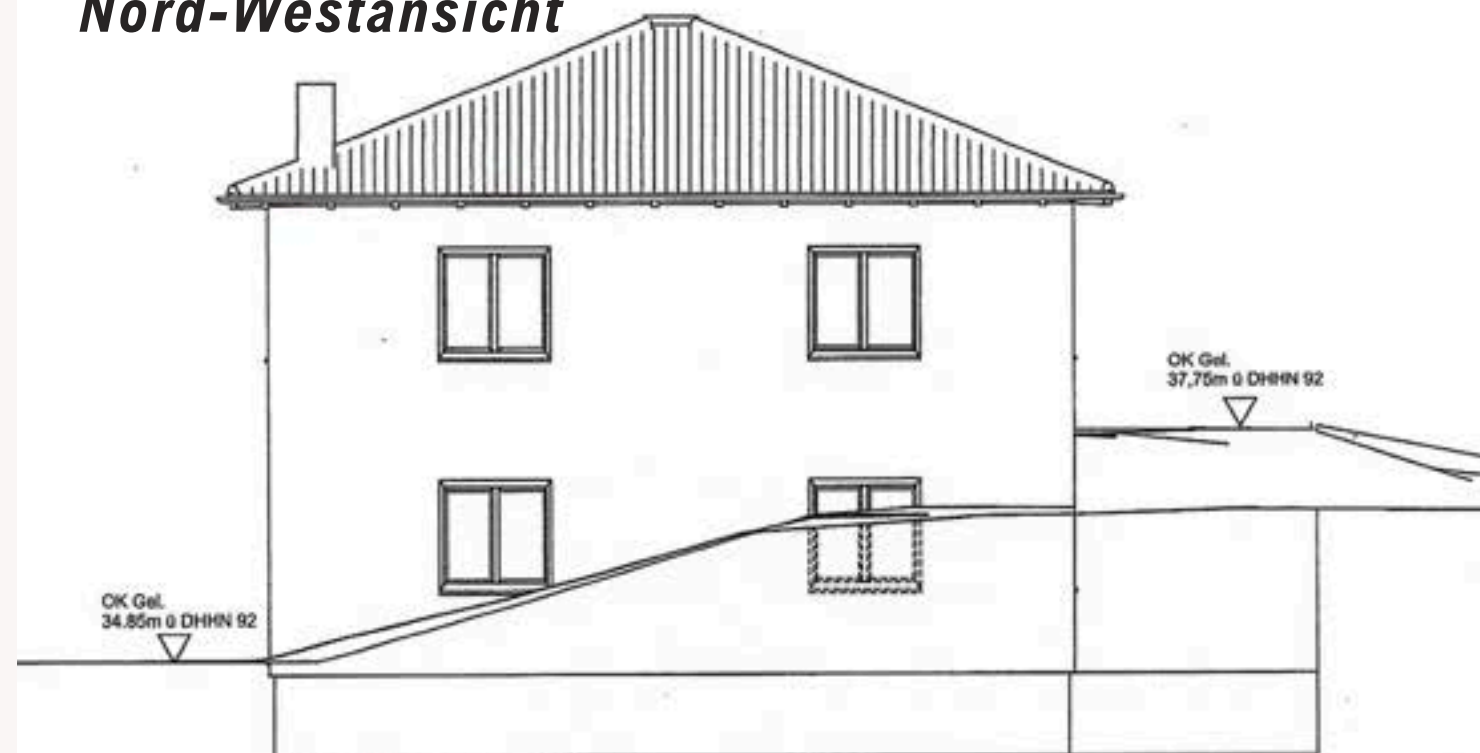
**Süd-Ostansicht**



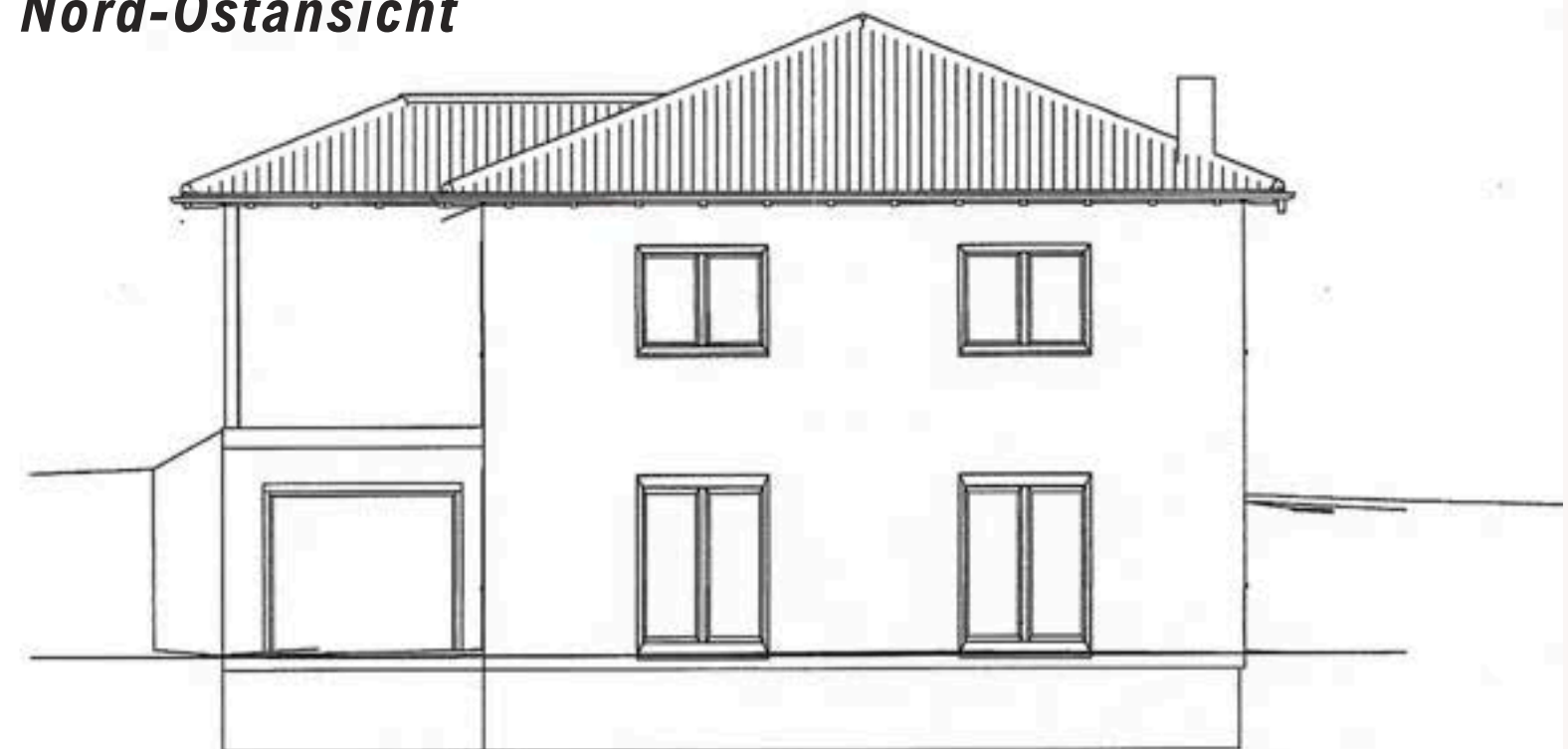
**Süd-Westansicht**



**Nord-Westansicht**



**Nord-Ostansicht**



Objektadresse: 14548 Caputh/Schwielowsee

Baujahr: 2010

Fertigstellung: 2011

Wohnfläche: 143,25qm

Zimmer: 6

Grundstück: 1.119 qm inkl. Zufahrtsrecht

Heizung: Zentralheizung

Kaufpreis: 889.000 €

Das Haus ist verfügbar nach Absprache.

Dieses Angebot wird ohne Käuferprovision angeboten.



WIR FREUEN UNS  
AUF SIE!

mobil: 0173-2482863

mail@andre-prochnow.de  
www.finanzberatung-prochnow.de

Charlottenstrasse 67  
14467 Potsdam

HINWEIS: Alle Informationen und Dateien im Exposé beruhen auf den Informationen und übergebenen Unterlagen der Verkäufer bzw. Dritter. Eine Haftung für die Angaben im Exposé kann deshalb durch mich nicht übernommen werden.