

Exposé

Reihenendhaus in Potsdam

Exklusives Townhouse in Babelsberg mit Garten, Sauna & Designer-Küche



Objekt-Nr. OM-447662

Reihenendhaus

Verkauf: **1.349.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Sittig

14482 Potsdam
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	2.600,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	210,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Inmitten der parkähnlichen Anlage der ehemaligen Klinderschen Netzfabrik in Potsdam-Babelsberg befindet sich dieses außergewöhnliche Townhouse in einem architektonisch klar gestalteten Ensemble mit nur fünf Häusern.

Historische Industriearchitektur, denkmalgeschützte Gebäude und moderne Wohnhäuser verbinden sich hier zu einem einzigartigen Wohnquartier mit besonderem Charakter. Innerhalb der ehemaligen Fabrikgebäude befinden sich heute verschiedene Unternehmen und Angebote – unter anderem ein hochwertiges Fitnessstudio.

Das hier angebotene Townhouse überzeugt durch seine großzügige Architektur über drei Ebenen, eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit rund 210 m² Wohnfläche.

Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Designer-Küche und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und verbinden den Wohnraum harmonisch mit dem Außenbereich.

Besonders hervorzuheben ist die maßgefertigte Team7 Vollholz-Küche aus Nussbaum mit Schieferarbeitsplatte, ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten und einer großzügigen Kochinsel – ein echtes Highlight für anspruchsvolle Genießer.

Ein stilvoller Kamin im Wohnbereich schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre und macht den Raum zu einem zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Das Haus bietet insgesamt sechs flexibel nutzbare Zimmer, darunter ein großzügiger Elternbereich mit Ankleide und Masterbad, mehrere Kinderzimmer sowie Raum für Homeoffice oder Gäste.

Auch technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche:

Eine Kombination aus Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung und moderner Smarthome-Technologie sorgt für hohen Wohnkomfort, nachhaltige Energieversorgung und sehr niedrige Betriebskosten.

Ein weiteres Highlight ist die private Sauna im Außenbereich, die das Haus zu einem persönlichen Rückzugsort macht.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses wurde mit Blick auf hochwertige Materialien, modernen Komfort und nachhaltige Technik ausgewählt.

Küche:

maßgefertigte Team7 Vollholz-Küche (Nussbaum)

hochwertige Schiefer-Arbeitsplatte

großzügige Kücheninsel

Miele Geräte

Induktionskochfeld

Abluft nach außen

zwei Kombibacköfen mit Dampfgarfunktion

Wärmeschublade

Liebherr Kühlschrank

Die Küche wurde individuell geplant und auf Architektur, Türen und Fenster abgestimmt.

Technische Ausstattung:

Photovoltaikanlage ca. 6,4 kWp

Homematic Smarthome-System (Steuerung von Licht, Jalousien und Alarmanlage)

elektrische Jalousien

Alarmanlage

Video-Türklingel

Enthärtungsanlage von Grünbeck

Wallbox Mennekes Amtron mit LAN-Konnektivität

Fußbodenheizung in den Wohnbereichen

Wellness:

Finnische Sauna im Außenbereich (2–3 Personen sitzend)

Größe ca. 1,80 × 1,40 m

direkt an die Terrasse angrenzender Wellnessbereich

Außenbereich:

großzügige Holzterrasse ca. 30 m²

Wellnessbereich mit finnischer Sauna im Terrassenbereich

Loggia mit neuem WPC-Belag

Gemeinschaftsgarten

Spielplatz

Gartenhaus

Stellplätze & Nebenräume:

Tiefgaragenstellplatz

Außenstellplatz

eigener Kellerraum

gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

großzügiger Wohn- / Essbereich

offene Küche

Gäste-WC

Hauswirtschaftsraum

Abstellraum

Zugang zur Terrasse

1. Obergeschoss:

zwei Kinderzimmer

Büro / Gästezimmer

Badezimmer mit Walk-In Dusche

2. Obergeschoss:

Elternschlafzimmer

großes Ankleidezimmer

Masterbad mit Badewanne und Walk-In Dusche

Loggia

Energiedaten:

Energieausweis: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 18,0 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: A+

Baujahr Gebäude: 2017

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wohnkonzept:

Großzügiges Grundstück – genießen statt pflegen

Das Haus ist Teil eines kleinen Ensembles mit nur fünf Eigentümern auf einem rund 2.600 m² großen, parkähnlichen Grundstück.

Die Bewohner profitieren damit von der Großzügigkeit eines großen Grundstücks – ohne die Verpflichtungen eines freistehenden Hauses.

Die Pflege der Außenanlagen, der Grünflächen sowie der gemeinschaftlichen Bereiche wird professionell organisiert. Ein Hausmeisterservice sowie die Hausverwaltung kümmern sich zuverlässig um Gartenpflege, Reinigung der Tiefgarage und kleinere Wartungsarbeiten.

Für die Eigentümer bedeutet das:

die Vorzüge eines großzügigen Grundstücks genießen, ohne sich um Pflege oder Organisation kümmern zu müssen.

Auch längere Abwesenheiten – etwa während Reisen – sind problemlos möglich, da das Ensemble jederzeit gepflegt und betreut wird.

So verbindet dieses Wohnkonzept die Qualität eines großzügigen Grundstücks mit der Leichtigkeit eines nahezu wartungsfreien Lebensstils.

Lage

Lagebeschreibung:

Die Lage in Potsdam-Babelsberg gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Region.

Nur wenige Minuten entfernt liegt der Griebnitzsee, der fußläufig in etwa fünf Minuten erreichbar ist und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung bietet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem:

der Filmpark Babelsberg

der Park Babelsberg

die Parforceheide

zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten

Damit verbindet die Lage urbanes Leben, Natur und kulturelle Angebote auf besonders attraktive Weise.

Durch die Nähe zu Berlin ist die Immobilie zudem ideal für Berlin-Pendler, Unternehmer oder Familien geeignet, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse Sommer



Wohnküche

Exposé - Galerie



Kamin



Küche

Exposé - Galerie



Flur EG



Abstellraum

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur 1. OG



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad

Exposé - Galerie



Gästebad



Flur 2. OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Loggia

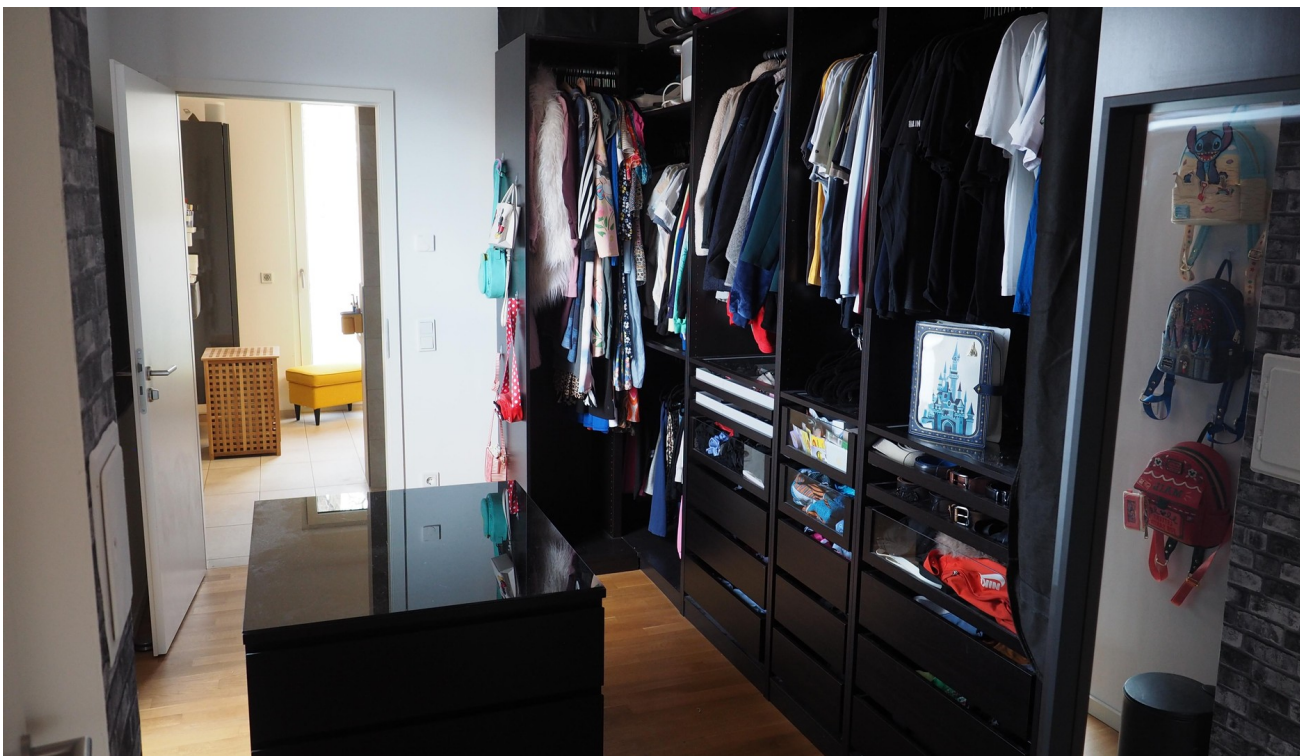


Loggia

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

Exposé - Galerie



Masterbad



Aussenstellplatz

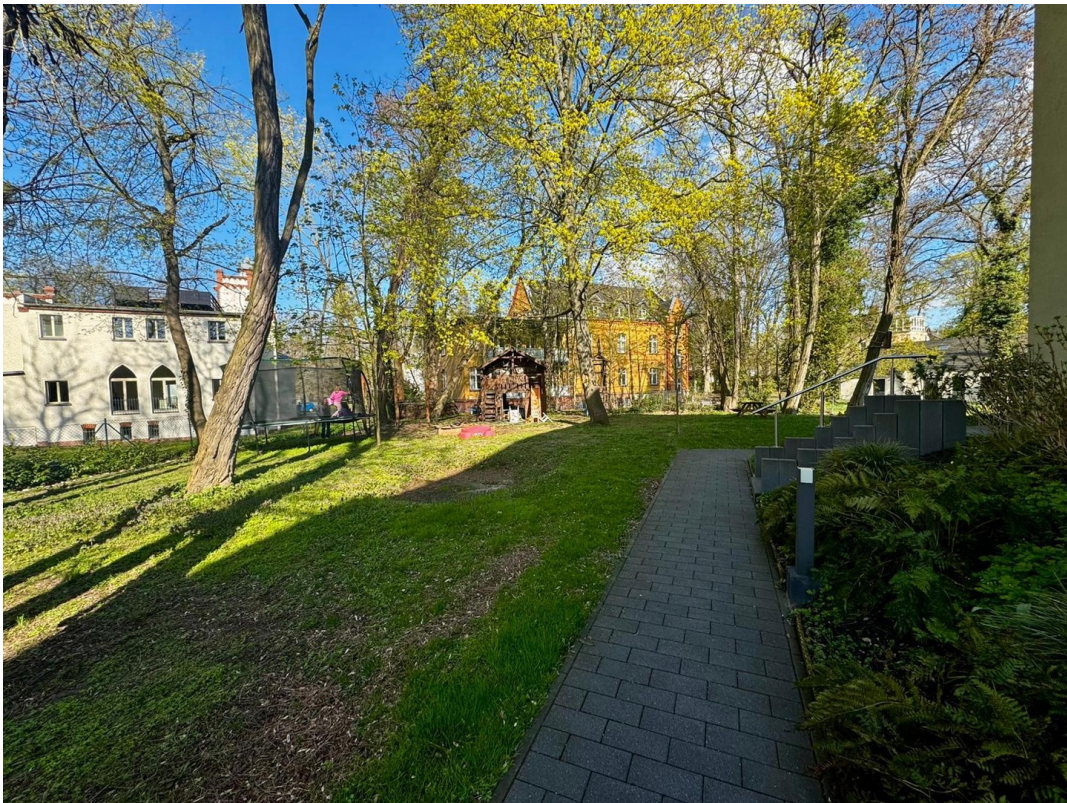


Aufgang zum Haus

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Spielplatz



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgarage



Fahrradkeller

Exposé - Galerie

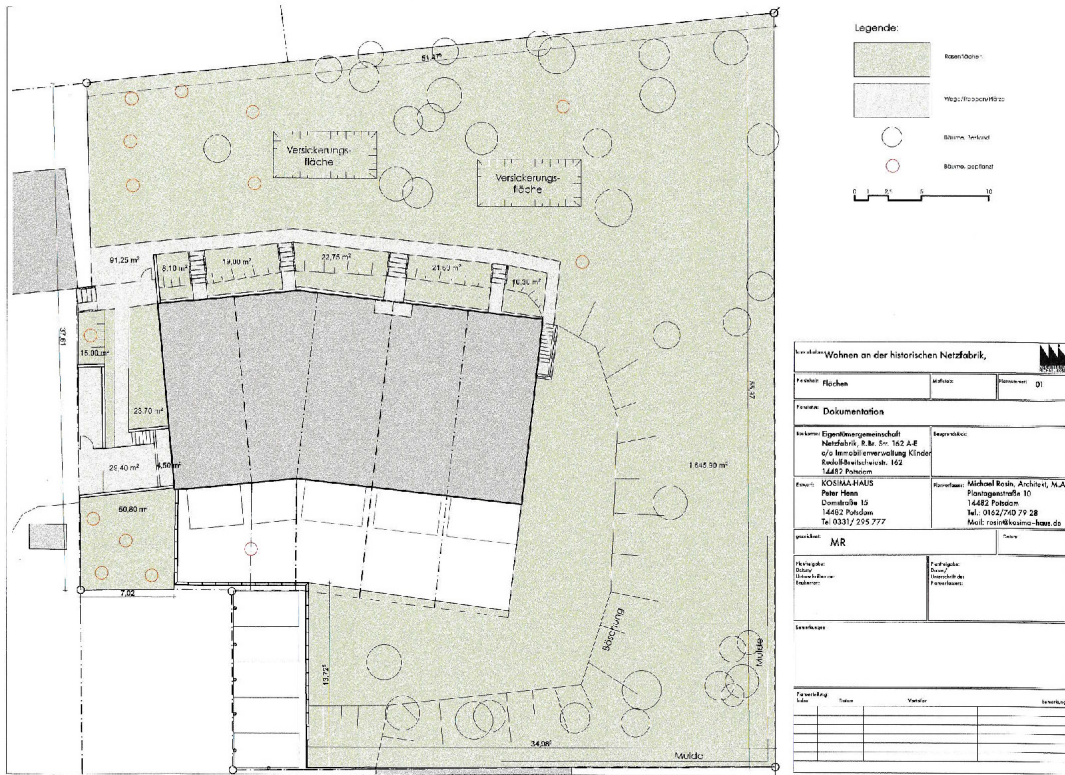


Fahrradkeller



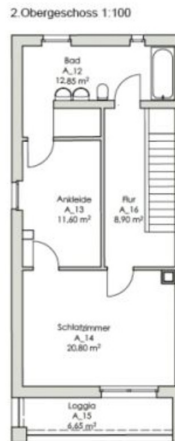
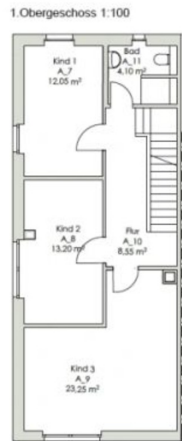
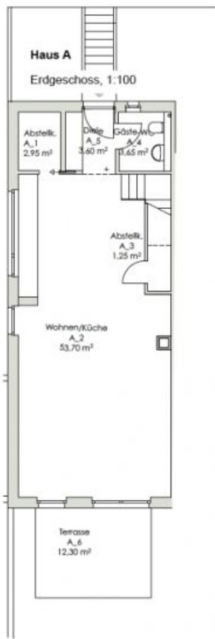
Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Verzugsmaßstab
Wohnungsgrundrisse:



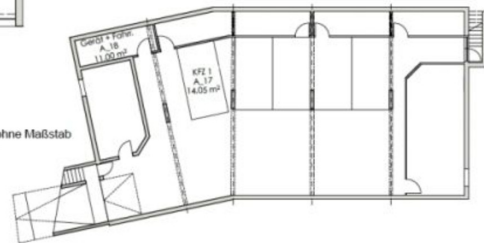
Wohnflächen, WoFVo:

A_1	2,95 m ²	Abstellkammer
A_2	53,70 m ²	Wohnm./Küche
A_3	1,25 m ²	Abstellkammer
A_4	3,65 m ²	Gäste-WC
A_5	3,60 m ²	Diele
A_6	6,15 m ² (12,30/2)	Terrasse
A_7	12,00 m ²	Kind 1
A_8	13,20 m ²	Kind 2
A_9	23,25 m ²	Kind 3
A_10	8,55 m ²	Flur 1.OG
A_11	4,10 m ²	Bad 1.OG
A_12	12,85 m ²	Bad 2.OG
A_13	11,60 m ²	Ankleidezimmer
A_14	20,80 m ²	Schlafzimmer
A_15	3,10 m ² (6,15/2)	Loggia
A_16	8,90 m ²	Flur 2.OG
189,70 m²		gesamt Wohnfläche, WoFVo

Nutzflächen, DIN 277:

A_17	14,05 m ²	KFZ 1, Tiefgarage
A_18	11,00 m ²	Gartengeräte/Fahrräder
A_19	12,50 m ²	KFZ 2, Freifläche
37,55 m²		gesamt Nutzfläche, DIN 277

Tiefgarage, ohne Maßstab



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis:

12.10.2026

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Rudolf- Breitscheid- Straße 162 A, 14482 Potsdam	
Gebäudeteil	Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten	
Baujahr Gebäude ³	2015 im Bau befindlich	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	im Bau befindlich	
Anzahl Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.307,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix, Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Dipl.- Ing. Barbara Mathis

Manuelaweg 33
14089 Berlin

13.10.2016
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

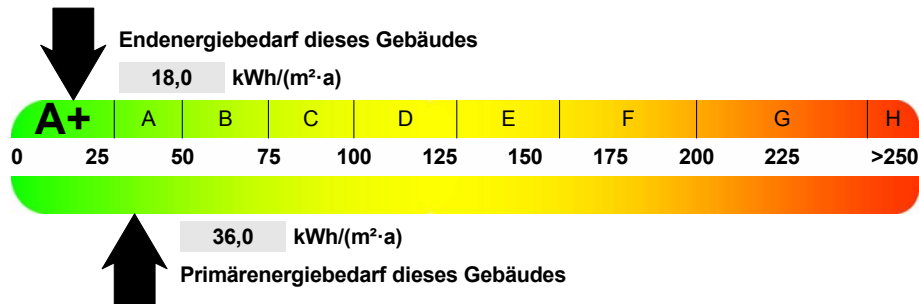
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 9,2 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 36,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 52,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,36 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

18,0 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Geothermie und Umweltwärme	Deckungsanteil:	88,0 %
			%
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

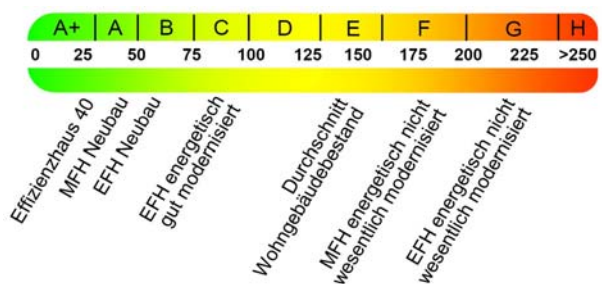
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

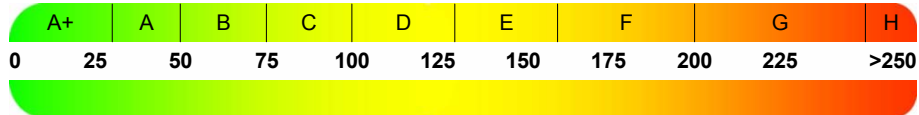
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch



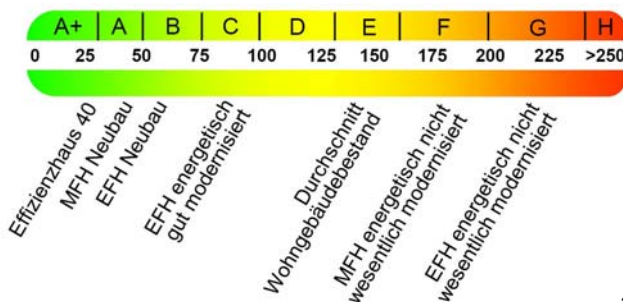
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Architektonisches Townhouse mit Garten, Sauna & Designer-Küche

Wohnen im historischen Ensemble der ehemaligen Klinderschen Netzfabrik

Potsdam-Babelsberg | ca. 210 m² Wohnfläche | 6 Zimmer | Energieklasse A+

Objektbeschreibung

Inmitten der parkähnlichen Anlage der ehemaligen **Klinderschen Netzfabrik** in Potsdam-Babelsberg befindet sich dieses außergewöhnliche Townhouse in einem architektonisch klar gestalteten Ensemble mit nur fünf Häusern.

Historische Industriearchitektur, denkmalgeschützte Gebäude und moderne Wohnhäuser verbinden sich hier zu einem einzigartigen Wohnquartier mit besonderem Charakter. Innerhalb der ehemaligen Fabrikgebäude befinden sich heute verschiedene Unternehmen und Angebote – unter anderem ein hochwertiges Fitnessstudio.

Das hier angebotene Townhouse überzeugt durch seine großzügige Architektur über drei Ebenen, eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit rund **210 m² Wohnfläche**.

Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Designer-Küche und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und verbinden den Wohnraum harmonisch mit dem Außenbereich.

Besonders hervorzuheben ist die maßgefertigte **Team7 Vollholz-Küche aus Nussbaum mit Schieferarbeitsplatte**, ausgestattet mit hochwertigen **Miele-Geräten** und einer großzügigen Kochinsel – ein echtes Highlight für anspruchsvolle Genießer.

Ein stilvoller **Kamin im Wohnbereich** schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre und macht den Raum zu einem zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Das Haus bietet insgesamt **sechs flexibel nutzbare Zimmer**, darunter ein großzügiger Elternbereich mit Ankleide und Masterbad, mehrere Kinderzimmer sowie Raum für Homeoffice oder Gäste.

Auch technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche:

Eine Kombination aus **Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung und moderner Smarthome-Technologie** sorgt für hohen Wohnkomfort, nachhaltige Energieversorgung und sehr niedrige Betriebskosten.

Ein weiteres Highlight ist die private **Sauna im Aussenbereich**, die das Haus zu einem persönlichen Rückzugsort macht.

Wohnkonzept: Großzügiges Grundstück – genießen statt pflegen

Das Haus ist Teil eines kleinen Ensembles mit nur fünf Eigentümern auf einem rund **2.600 m² großen, parkähnlichen Grundstück**.

Die Bewohner profitieren damit von der Großzügigkeit eines großen Grundstücks – ohne die Verpflichtungen eines freistehenden Hauses.

Die Pflege der Außenanlagen, der Grünflächen sowie der gemeinschaftlichen Bereiche wird professionell organisiert. Ein Hausmeisterservice sowie die Hausverwaltung kümmern sich zuverlässig um Gartenpflege, Reinigung der Tiefgarage und kleinere Wartungsarbeiten.

Für die Eigentümer bedeutet das:

die Vorzüge eines großzügigen Grundstücks genießen, ohne sich um Pflege oder Organisation kümmern zu müssen.

Auch längere Abwesenheiten – etwa während Reisen – sind problemlos möglich, da das Ensemble jederzeit gepflegt und betreut wird.

So verbindet dieses Wohnkonzept die Qualität eines großzügigen Grundstücks mit der Leichtigkeit eines nahezu wartungsfreien Lebensstils.

Lagebeschreibung

Die Lage in Potsdam-Babelsberg gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Region.

Nur wenige Minuten entfernt liegt der **Griebnitzsee**, der fußläufig in etwa fünf Minuten erreichbar ist und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung bietet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem:

- der Filmpark Babelsberg
- der Park Babelsberg
- die Parforceheide
- zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten

Damit verbindet die Lage urbanes Leben, Natur und kulturelle Angebote auf besonders attraktive Weise.

Durch die Nähe zu Berlin ist die Immobilie zudem ideal für Berlin-Pendler, Unternehmer oder Familien geeignet, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung suchen.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses wurde mit Blick auf hochwertige Materialien, modernen Komfort und nachhaltige Technik ausgewählt.

Küche

- maßgefertigte Team7 Vollholz-Küche (Nussbaum)
- hochwertige Schiefer-Arbeitsplatte
- großzügige Kücheninsel
- Miele Geräte
 - Induktionskochfeld
 - Abluft nach außen
 - zwei Kombibacköfen mit Dampfgarfunktion
 - Wärmeschublade
- Liebherr Kühlschrank

Die Küche wurde individuell geplant und auf Architektur, Türen und Fenster abgestimmt.

Technische Ausstattung

- Photovoltaikanlage ca. 6,4 kWp
- Homematic Smarthome-System (Steuerung von Licht, Jalousien und Alarmanlage)
- elektrische Jalousien
- Alarmanlage
- Video-Türklingel
- Enthärtungsanlage von Grünbeck
- Wallbox Mennekes Amtron mit LAN-Konnektivität
- Fußbodenheizung in den Wohnbereichen

Wellness

- Finnische Sauna im Außenbereich (2–3 Personen sitzend)
- Größe ca. 1,80 × 1,40 m
- direkt an die Terrasse angrenzender Wellnessbereich

Außenbereich

- großzügige Holzterrasse ca. 30 m²
- Wellnessbereich mit finnischer Sauna im Terrassenbereich
- Loggia mit neuem WPC-Belag
- Gemeinschaftsgarten
- Spielplatz
- Gartenhaus

Stellplätze & Nebenräume

- Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- großzügiger Wohn- / Essbereich
- offene Küche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum
- Zugang zur Terrasse

1. Obergeschoss

- zwei Kinderzimmer
- Büro / Gästezimmer
- Badezimmer mit Walk-In Dusche

2. Obergeschoss

- Elternschlafzimmer
- großes Ankleidezimmer
- Masterbad mit Badewanne und Walk-In Dusche
- Loggia

Energiedaten

- Energieausweis: **Bedarfsausweis**
- Endenergiebedarf: **18,0 kWh/(m²·a)**
- Energieeffizienzklasse: **A+**
- Baujahr Gebäude: **2017**

Verfügbarkeit

Die Immobilie ist **nach Vereinbarung verfügbar**.

Ein Zuhause mit viel Raum, Licht und besonderer Atmosphäre – unsere Preisvorstellung für diese Immobilie liegt bei 1.349.000 €.