

Exposé

Einfamilienhaus in Potsdam

Seltene Wasserlage in Potsdam – Einfamilienhaus mit Steg & Seeblick



Objekt-Nr. **OM-449880**

Einfamilienhaus

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:
Carlo Richardt

14476 Potsdam
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1848	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	902,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	153,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Potsdam / Ortsteil Neu Fahrland überzeugt durch seine seltene Wasserlage mit direktem Zugang zum See und eigenem Steg. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 902 m² bietet das Haus mit rund 153 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten von zu Hause.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1848 errichtet und 1978 erweitert bzw. neu aufgebaut. Die massive Bauweise sowie die vorhandene Substanz bieten eine solide Grundlage, erfordern jedoch je nach Anspruch eine Modernisierung, um heutigen Wohnstandards gerecht zu werden.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit Seeblick sowie der direkte Zugang zum Wasser, der ein außergewöhnliches Wohn- und Freizeitgefühl schafft. Das Haus verfügt zudem über mehrere Badezimmer, einen Kellerbereich sowie eine Garage mit zusätzlicher Stellfläche.

Die Immobilie wird leerstehend übergeben und eignet sich sowohl für Eigennutzer mit individuellem Gestaltungswunsch als auch für Käufer, die das Potenzial dieser Lage langfristig entwickeln möchten.

Ausstattung

Hinweis: Die im Exposé verwendeten Bilder wurden teilweise im bewohnten Zustand aufgenommen. Zwischenzeitlich ist der Auszug erfolgt, sodass sich die Immobilie heute weitgehend geräumt und ohne den Großteil der dargestellten Möbel präsentiert.

- 2 Garagen + zusätzliche Stellplätze in der Einfahrt
- Kamin vorhanden
- Rollläden / Jalousien

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine traumhafte Immobilie zu einem attraktiven Preis zu erwerben und gleichzeitig von einer langfristig sicheren Wertanlage zu profitieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Provision für Käufer: 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.

Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an ImmoPots Makler UG (haftungsbeschränkt), Sternstraße 10, 14480 Potsdam. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rückabgewickelt werden.

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. ImmoPots Makler UG (haftungsbeschränkt) übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche.

Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Potsdamer Ortsteil Neu Fahrland, nördlich des Stadtzentrums von Potsdam. Die Lage ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zu Wasserflächen und Natur sowie eine gute Anbindung an die Stadt und die Metropolregion Berlin.

Das Grundstück liegt an einer gewachsenen Wohngegend mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zum Wasser mit eigenem Steg, der in dieser Form nur selten verfügbar ist.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Seen wie der Fahrlander See, der Krampnitzsee und der Sacrower See, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und medizinische Einrichtungen sind im Ortsteil selbst oder im nahegelegenen Potsdam-Bornstedt vorhanden. Die Potsdamer Innenstadt ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, die Berliner Stadtgrenze in rund 20 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Neu Fahrland zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Potsdams – insbesondere für Menschen, die naturnahes Wohnen am Wasser mit einer schnellen Erreichbarkeit der Stadt verbinden möchten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

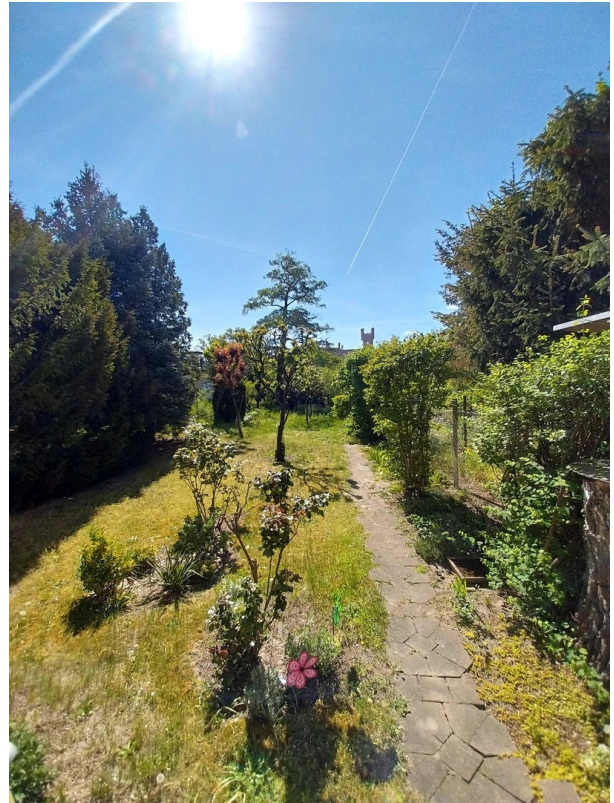


Garten mit Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse mit Blick auf Garten



Gartenweg zum Wasser



Wasserzugang mit Steg

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche

Exposé - Galerie



Bad EG - mit Dusche

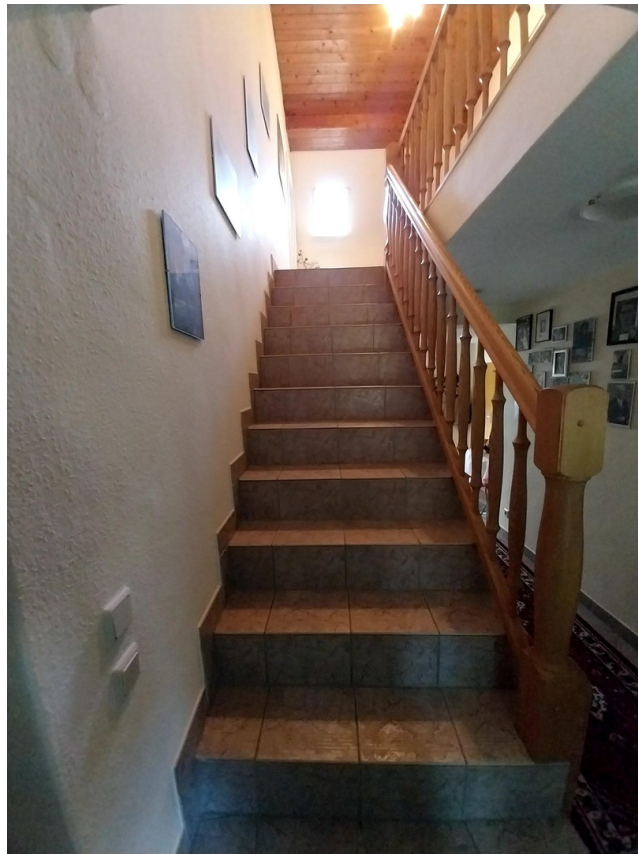


Bad EG - mit Badewanne



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Treppe zum 1.OG



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1.OG



Garage mit Rolltor

Exposé - Galerie



Flur mit Treppen im 1.OG



Garage

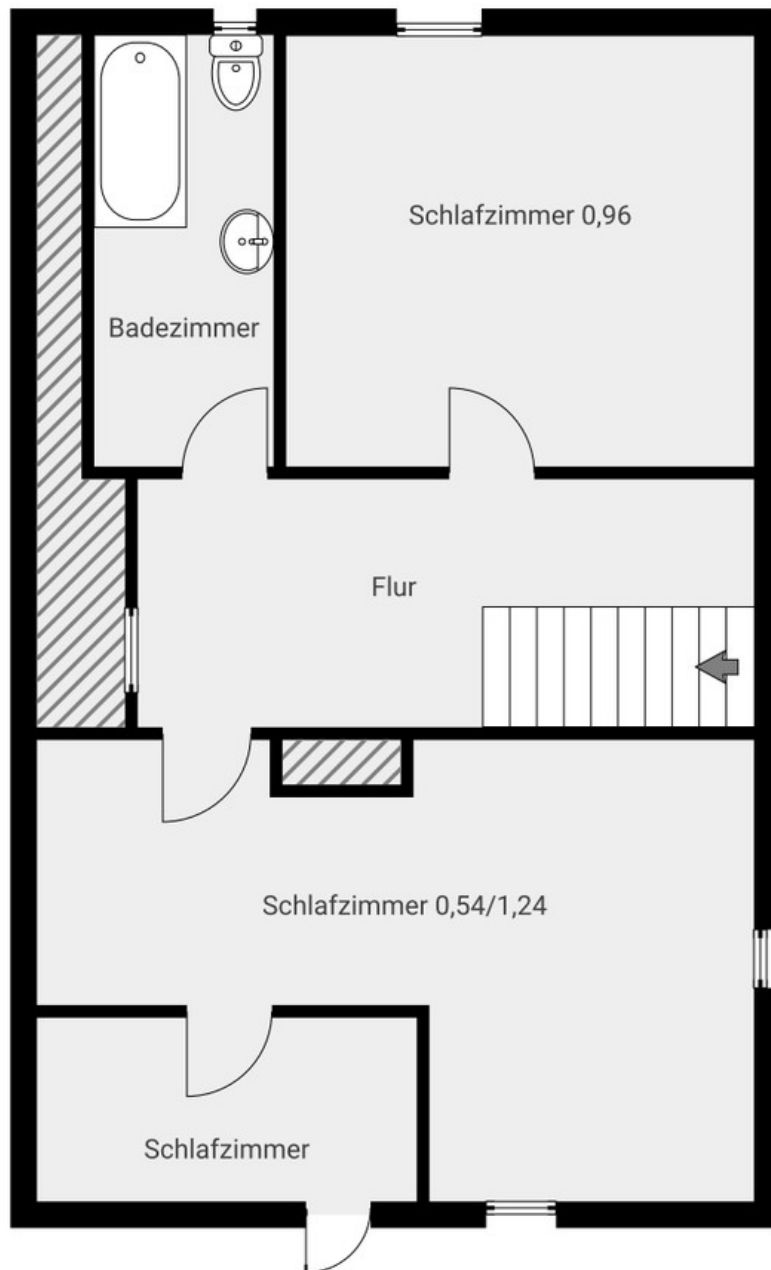
Exposé - Galerie



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

▼ Dach

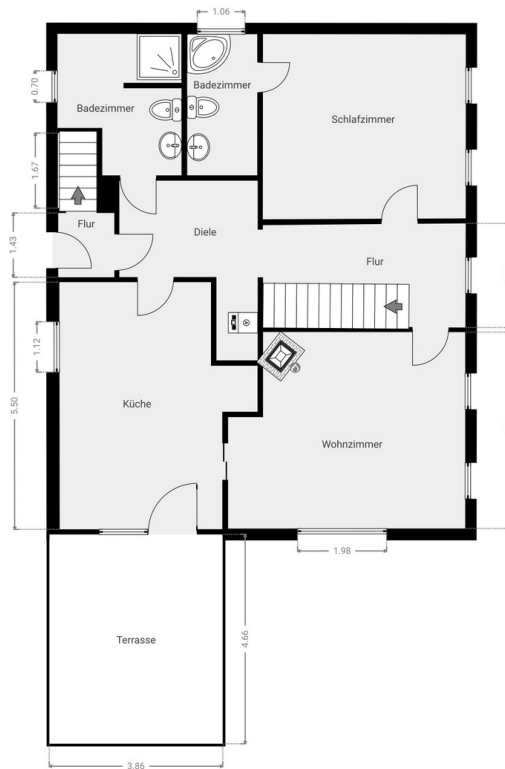


Grundriss 1.OG

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 9



Grundriss EG