Exposé

Einfamilienhaus in Nuthetal

Provisionsfrei: Exklusives EFH mit angrenzender Backstein-Remise

Objekt-Nr. OM-273839

Einfamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

14558 Nuthetal
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	736,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	149,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	100,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei von Privat

Die ehemalige Scheune wurde im Jahr 2021 von Grund auf saniert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 149 m2. Diese verteilen sich über zwei Vollgeschosse.

Das Haus betritt man über eine sehr großzügige Diele, die zum Wohnbereich, dem Gäste-WC (mit Fenster) und dem Hauswirtschaftsraum führt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin und Wohnküche der Marke allmilmö ist mit ca. 52 m2 sehr großzügig und offen gestaltet. Vom Wohnbereich geht es über einen der 3 Zugänge zur sonnigen Terrasse mit Südostausrichtung.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume, ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein offener Flur. Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,70 m und im Obergeschoss ca. 2,60 m.

In beiden Etagen gibt es eine Fußbodenheizung, die durch eine moderne Luft-Wärmepumpe betrieben wird.

Der Wohnbereich und die Wohnküche im Erdgeschoss sowie die drei Zimmer und der Flur im Obergeschoss sind mit einer Landhausdiele ausgestattet. Die restlichen Bereiche und die Bäder sind gefliest. Die Kunststofffenster im Erdgeschoss, sowie in der Gaube und den Dachfenstern der Schlafräume im Obergeschoss verfügen über eine Dreifachverglasung und sind solarbetrieben.

An die rechte Hausseite grenzt eine ca. 100 Jahre alte Remise in Ziegelbauweise und Kappendecke, die über zwei Vollgeschosse und ein Satteldach verfügt. Die Grundfläche beträgt ca. 50 m2, was eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 100 m2 ermöglicht. Die Remise befindet sich im Rohbauzustand und kann vom Käufer je nach Bedarf ausgebaut werden. Die Dacheindeckung, ein Großteil der Fenster sowie die Eingangstür sind neu.

Das Grundstück ist eingezäunt und verfügt über ein elektrisch betriebenes Tor sowie zwei gepflasterte Stellplätze. Der Garten verfügt über einen gepflasterten Weg, viel Grünfläche und Pflanzen.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße zum Feld raus.

Zur Info: Das Haus ist seit dem 01.01.2024 vermietet. Die Mieter wissen über einen möglichen Verkauf Bescheid und ein Bezug des künftigen Käufers ist nach Absprache möglich. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

Ausstattung

Randinfos: Sehr nette Nachbarschaft wo jung und alt aufeinander treffem, 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

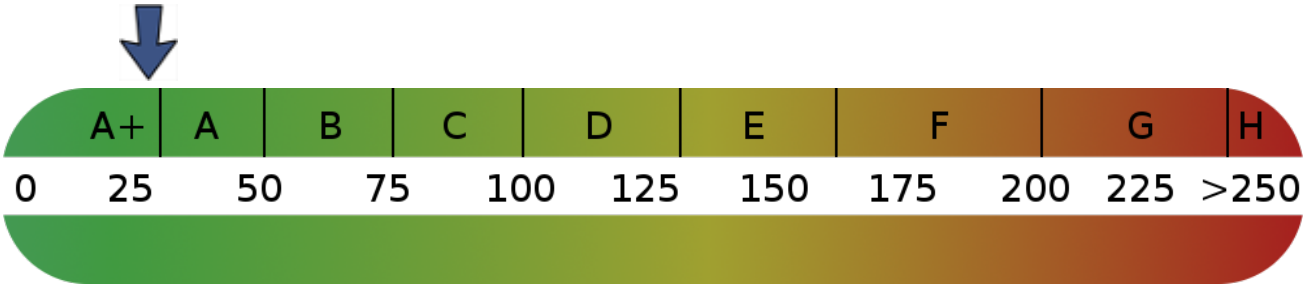
Lage

Nur 20 Autominuten vom Berliner Ku'damm und 10 Autominuten von der Potsdamer Innenstadt entfernt liegt das idyllische Dorf Philippsthal. Philippsthal gehört zum brandenburgischen Landkreis Nuthetal, welches aus einem freiwilligen Zusammenschluss von fünf selbständigen Ortschaften entstanden ist. Drewitz, Bergholz-Rehbrücke, Langerwisch und Stahnsdorf lassen sich in wenigen Autominuten bzw. mit dem Fahrrad erreichen. Die A115 ist in 3 Minuten (Anschluss Potsdam-Drewitz) mit dem Auto zu erreichen.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Blick vom Parkplatz

Exposé - Galerie

Backsteinremise

Wohnhaus

Exposé - Galerie

Mauer zum Nachbarshof

Grünfläche mit Kirschbäumen

Exposé - Galerie

Feldblick vom Garten

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Küche

Flur mit Eingangstür

Offene Treppe

Exposé - Galerie

Flur-/Treppenbereich OG

Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie

Schlafzimmer 2

Flur OG

Exposé - Galerie

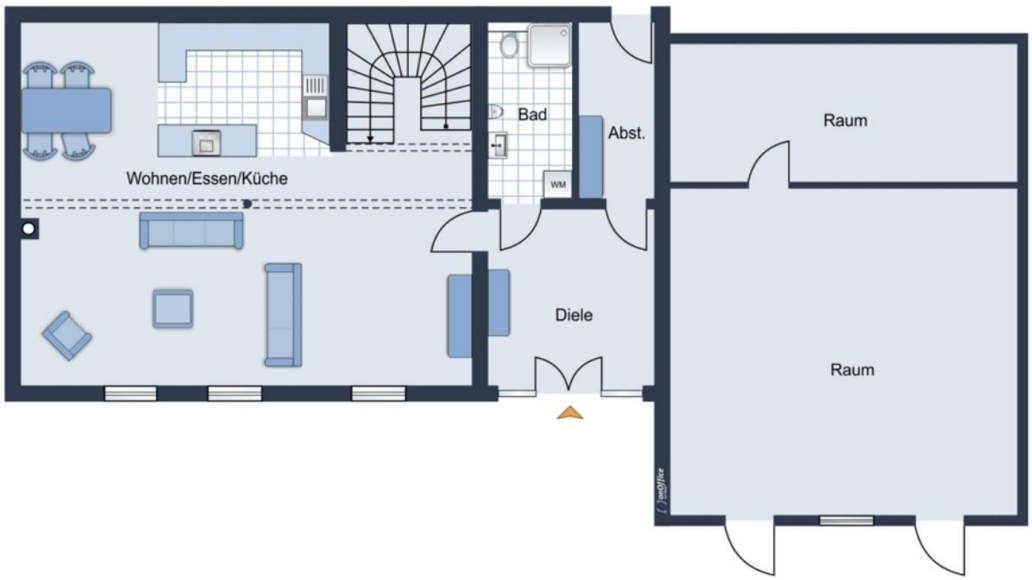
Schlafzimmer 3

Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie

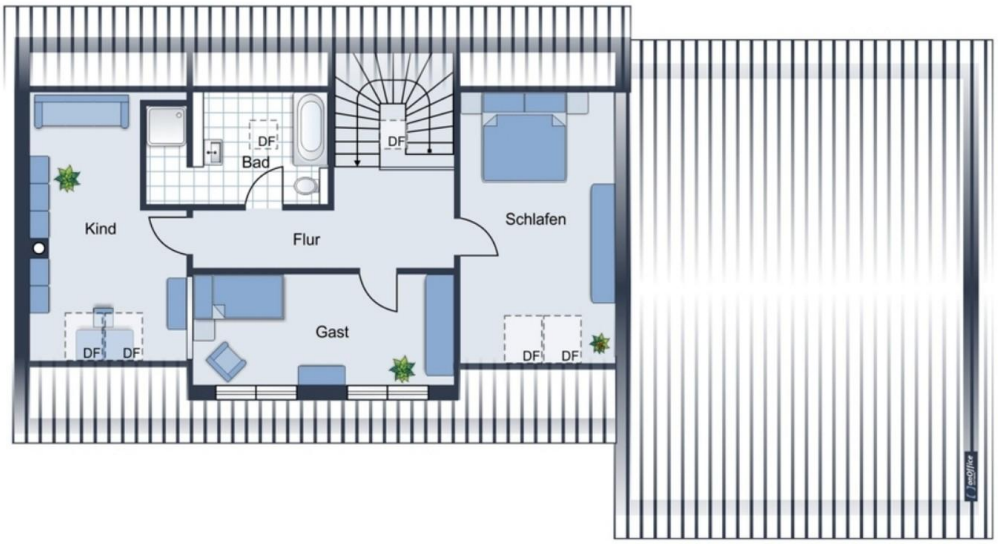
Schlafzimmer 1

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss



Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss