

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 €**.