

EINZIEHEN, ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN

im Landhausstil mit
Sonnenterrasse und liebevollem,
riesigen Garten





HERZLICH WILLKOMMEN IM GEMÜTLICHEN PARADIES

Dieses Einfamilienhaus vereint den Reiz vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort und einem großzügigen Garten, der liebevoll angelegt und zugleich noch Spielraum für die eigenen kreativen Ideen lässt. Die hochwertige Sanierung und Modernisierung machen es zu einem attraktiven Angebot für Familien, die ihren Ruhepol suchen, gleichzeitig aber in wenigen Minuten alles für den täglichen Bedarf um die Ecke haben wollen und Wert auf Stil und Lebensqualität legen.

enjoy

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus wurde im Jahr 1936 erbaut und präsentiert sich auf einem 1.387qm großen Grundstück mit weiterem Nebengelass. In den Jahren 2015 – 2019 wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In den weiteren Jahren wurden weitere Modernisierungen wie der Einbau einer Sauna oder einer Beregnungsanlage für den Garten, die über einen eigenen Brunnen gesteuert wird, umgesetzt.
Das Haus betreten Sie über wenige Treppenstufen in einen einladenden Windfang. Von dort aus gelangen Sie über den Flurbereich in alle Räume im Erdgeschoss.



DAS ERDGESCHOSS



EINGANGSBEREICH & FLUR MIT ZUGANG ZUM KELLER UND ZUR TERRASSE





HIER ERWARTET SIE

eine liebevoll gestaltete helle Wohnküche, die mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist.



WOHNKÜCHE







LASS DIE LIEBE SEELE BAUMELN

Von der Wohnküche gelangen Sie durch eine zum Stil optimal ausgesuchte Schiebetür in das gemütliche Kamin- Wohnzimmer, welches Sie zusätzlich auch vom Flur erreichen können.

WOHNZIMMER MIT KAMIN







HIER ERWARTET SIE

ein geräumiges Badezimmer mit ebenerdiger Wellness-Dusche und Sauna, welches geschmackvoll und zeitgemäß im Jahr 2015 modernisiert wurde.
Eine Fußbodenheizung unterstreicht hier den Komfort.

WELLNESSDUSCHE MIT SAUNA







ERHOLSAM SCHLAFEN

könnten sie in einem weiteren Zimmer auf dieser Ebene, welches sich z.B. auch als Kinder oder Gästezimmer sehr gut eignet.

SCHLAFZIMMER

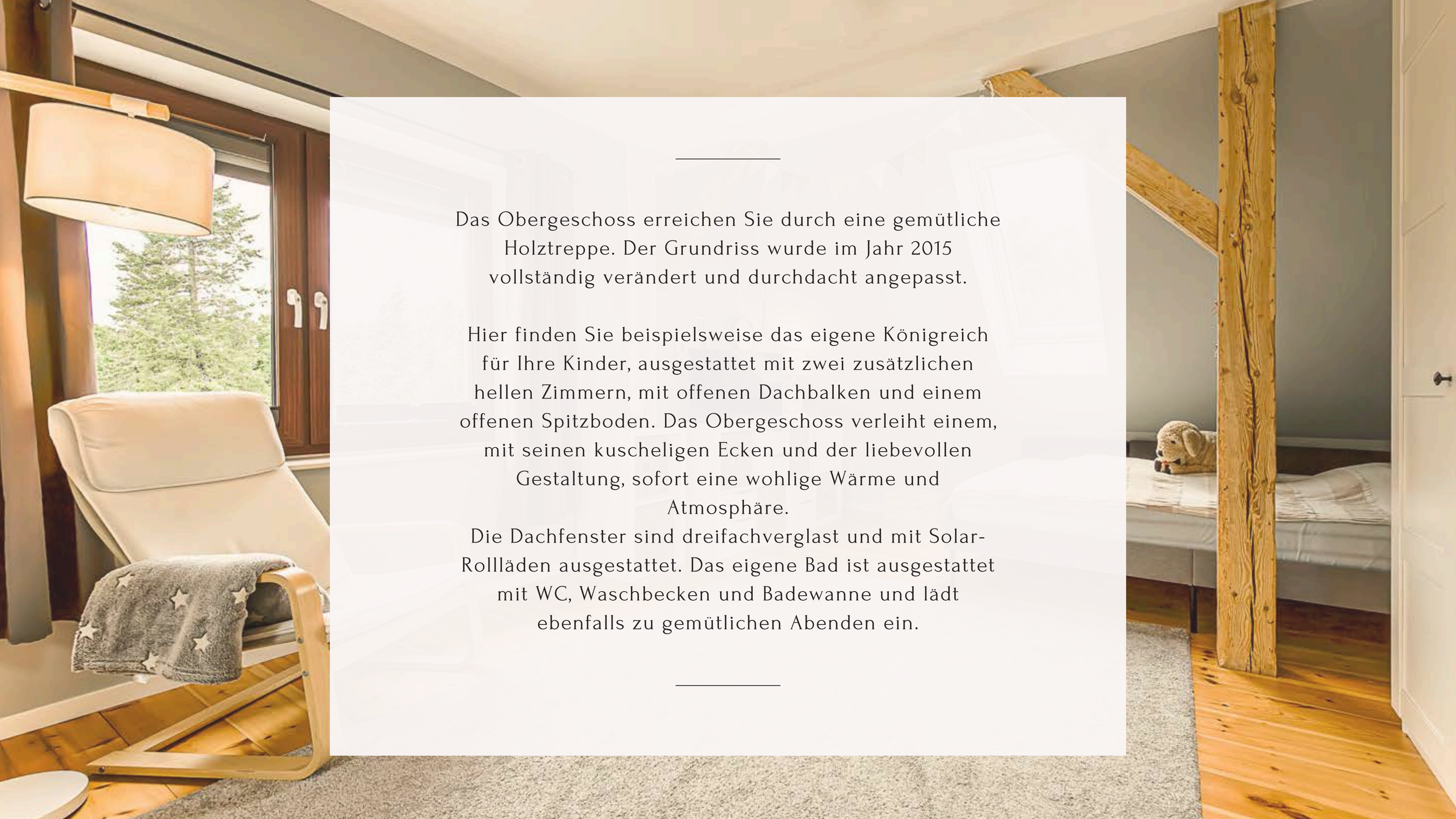








DAS OBERGESCHOSS



Das Obergeschoss erreichen Sie durch eine gemütliche Holztreppe. Der Grundriss wurde im Jahr 2015 vollständig verändert und durchdacht angepasst.

Hier finden Sie beispielsweise das eigene Königreich für Ihre Kinder, ausgestattet mit zwei zusätzlichen hellen Zimmern, mit offenen Dachbalken und einem offenen Spitzboden. Das Obergeschoss verleiht einem, mit seinen kuscheligen Ecken und der liebevollen Gestaltung, sofort eine wohlige Wärme und Atmosphäre.
Die Dachfenster sind dreifachverglast und mit Solar-Rollläden ausgestattet. Das eigene Bad ist ausgestattet mit WC, Waschbecken und Badewanne und lädt ebenfalls zu gemütlichen Abenden ein.

ZIMMER 1







ZIMMER 2







2. BADEZIMMER
MIT BADEWANNE







Zurück geht es in das Erdgeschoss, von hieraus gelangen Sie in die Kelleretage

Hier finden Sie weiteres großzügiges Raumangebot, welches ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner, Arbeitszimmer und co. bietet.
Die Beheizung erfolgt durch eine Ölheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Im Erdgeschoss sind alle Fenster mit manuell gesteuerten Rollläden ausgestattet, wobei Vorrichtungen für Motoren bereits vorhanden sind.





Das Haus wird von einem großzügig und liebevoll angelegten Garten umgeben, der Entspannung und Freiraum inmitten der Natur bietet. Ein Holz Pavillon schafft einen angenehmen Schattenplatz für gemütliche Stunden oder ausgelassene Partys, während ein Nebengebäude und ein Gartenhaus zusätzlichen Stauraum und Gestaltungsspielraum bieten.
Ein Brunnen mit installierter Beregnungsanlage sorgt für die optimale Pflege der Pflanzen, während ein Mähroboter die Rasenpflege übernimmt.

Ausreichend Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden und mit der eigenen Wallbox laden Sie ihr Elektrofahrzeug.





GARTEN







GARTEN









DIES KÖNNTE IHR NEUES ZUHAUSE SEIN!

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



AUSSTATTUNG

· lichtdurchflutete, großzügige Räume
· hochwertig saniert und modernisiert
· beheizter Arbeits-/Hobbyraum plus 3 Kellerräume für Technik, Hauswirtschaft und Stauraum · Wohnküche mit zeitloser, hochwertiger Einbauküche inkl. Elektrogeräten (2015)
· Kamin im Wohnzimmer für Gemütlichkeit (2015)
· Terrasse mit Holzdielen aus sibirischer Lärche (2019)
· riesiger, sehr schön angelegter Garten mit Gartenhaus, Pavillon (2017) und Nebengelass
· Beregnungsanlage (2022, 8-Kreise, 40-Sprenger mit zusätzlichen Tropfschläuchen in den Hecken)
· Wallbox (2022)
· eigene Sauna im Bad (2019)
· Kratzputz mit Anstrich
· Velux-Dachfenster (3-fach verglast mit Solar-Rollläden)
· Isolierglasfenster (09/1993)
· Massivholz Innentüren im Erdgeschoss (2021/2022)
· Eingangstüren Aluminium mit 5-fach Sicherheitsverriegelung (2008)
· Brunnen und Brunnenpumpe 2017
· Buderus Logamatic Heizungsanlage mit 4x 1000 l Öltanks (1994)
Sanierungen und Modernisierungen:
· 2011 Erneuerung des Heizkessels + Steuerelement Logamatic
· 1999/ Juni Dachdeckung, 2011 Dacharbeiten Nebengelass
· 2015 Elektroinstallation im Haus, Nebengelass + Garten
· 2015 Wasser- + Abwasserleitungen komplett inkl. Rückschlagklappe am Haus · 2015 beide Bäder + Fußbodenheizung im Bad EG
· 2015/2016 Kellerabdichtung + Kellerausbau inkl. aller Fenster (80 mm Dämmung + Perimeterdämmung + Drainage im Sockelbereich)
· 2015 Ausbau Dachstuhl mit 180 mm Dämmung
*Denkbar wäre auch eine Teilung des Grundstückes, was zusätzliche Optionen mit sich bringen würde.
Ein 5. Zimmer ist problemlos darstellbar, durch Trennung der Wohnküche. Diese ist ausreichend groß und hat 2 Türen, so dass nur eine Wand gezogen werden müsste.*

LAGE

Potsdam-Drewitz, einst ein idyllisches Angerdorf mit einer geschichtsträchtigen Dorfkirche aus dem Jahr 1725, thront im südöstlichen Teil des Potsdamer Stadtgebiets. Diese einzigartige Lage am Rand der Nuthewiesen verleiht dem Ort einen besonderen Zauber und hat ihn in den vergangenen Jahrzehnten zu einem heimlichen Favoriten innerhalb Potsdams gemacht.

Eingebettet in eine grüne Oase und gelegen in einer ruhigen Anliegerstraße, offenbart Potsdam-Drewitz eine wahrhaftige Naturschönheit. Von hier aus ist es nur ein Katzensprung in ein nahes Waldgebiet, das zum gemütlichen Spazierengehen und Verweilen einlädt. Die Stille und das Grün des Ortes stehen im reizvollen Kontrast zur unweit verlaufenden A115, die Potsdam-Drewitz problemlos mit der Umgebung verbindet. Diese harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit macht den Ort zu einem begehrten Rückzugsort für Stadtmenschen.

Die umfassende Infrastruktur von Potsdam-Drewitz erfüllt die Bedürfnisse von Familien auf vielfältige Weise. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kitas befinden sich in der Nähe. Die Kita „Im Kirchsteigfeld“ befindet sich z.B. nur ca. 400 Meter entfernt und die „Schiller Grundschule im Sternfeld“ erreichen Sie bereits nach etwa 300 Metern. Einkaufsmöglichkeiten stehen ebenfalls in nächster Nähe zur Verfügung – sei es bei den alltäglichen Besorgungen im Lidl oder Rewe oder beim ausgedehnten Shopping im Stern- Center, das etwa 3 Kilometer entfernt ist und eine schier endlose Auswahl an Geschäften bietet.

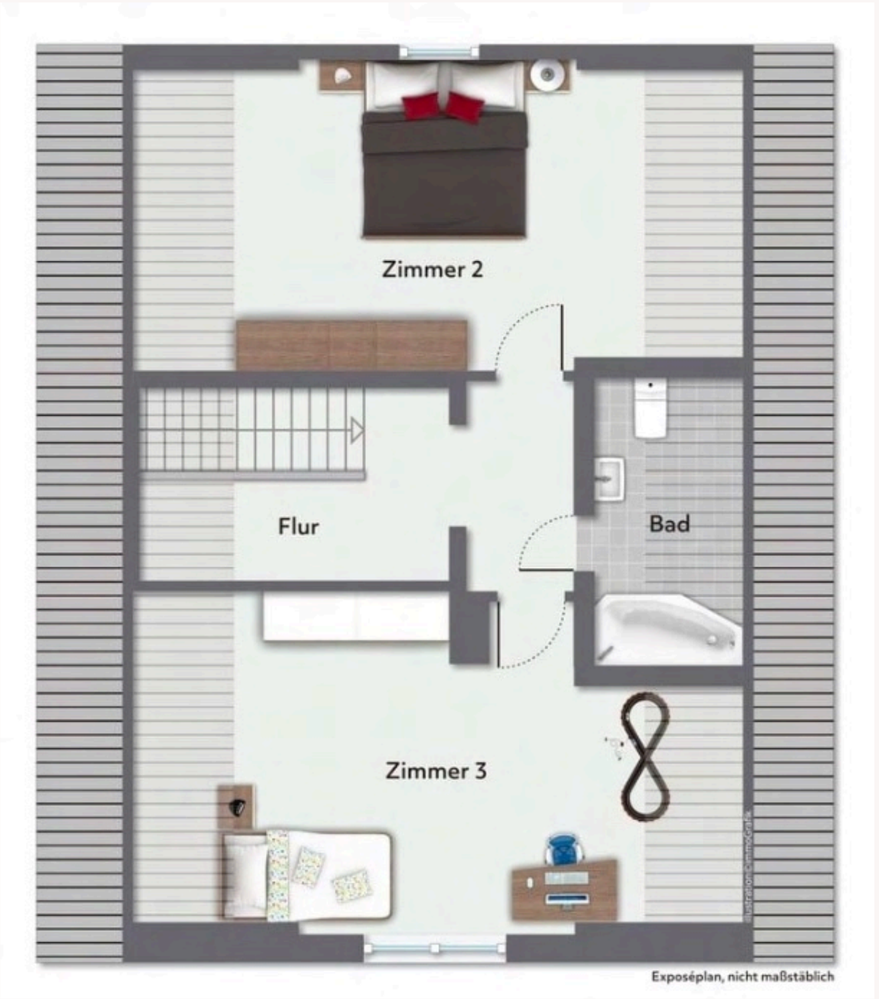
Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Ärzte, Apotheken und das renommierte Klinikum Ernst von Bergmann gewährleistet, was den Bewohnern eine umfassende Gesundheitsversorgung bietet.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiteres Highlight des Ortes. Die Tramhaltestelle Marie-Juchacz-Str. (Linie 96) ist lediglich 5 Gehminuten entfernt und bietet eine erstklassige Anbindung an den Hauptbahnhof Potsdam. Die Bushaltestelle Trebbiner Str. (Linie 699) befindet sich etwa 10 Minuten entfernt und erweitert die öffentliche Verkehrsoptionen.

Die Umgebung ist ein Eldorado für Fahrradliebhaber – entlang des malerischen Flusses Nuthe gelangt man in circa 30 Minuten in die Potsdamer Innenstadt. Mit dem Auto sind es nur rund 17 Minuten. Zudem ermöglicht die Autobahn A115 eine schnelle Anbindung ins Zentrum Berlins in etwa 40 Minuten.



Hochpaterre



Obergeschoss

Energieausweis:
Quelle der folgenden Angaben ist der bedarfsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Öl ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 185,70 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse F



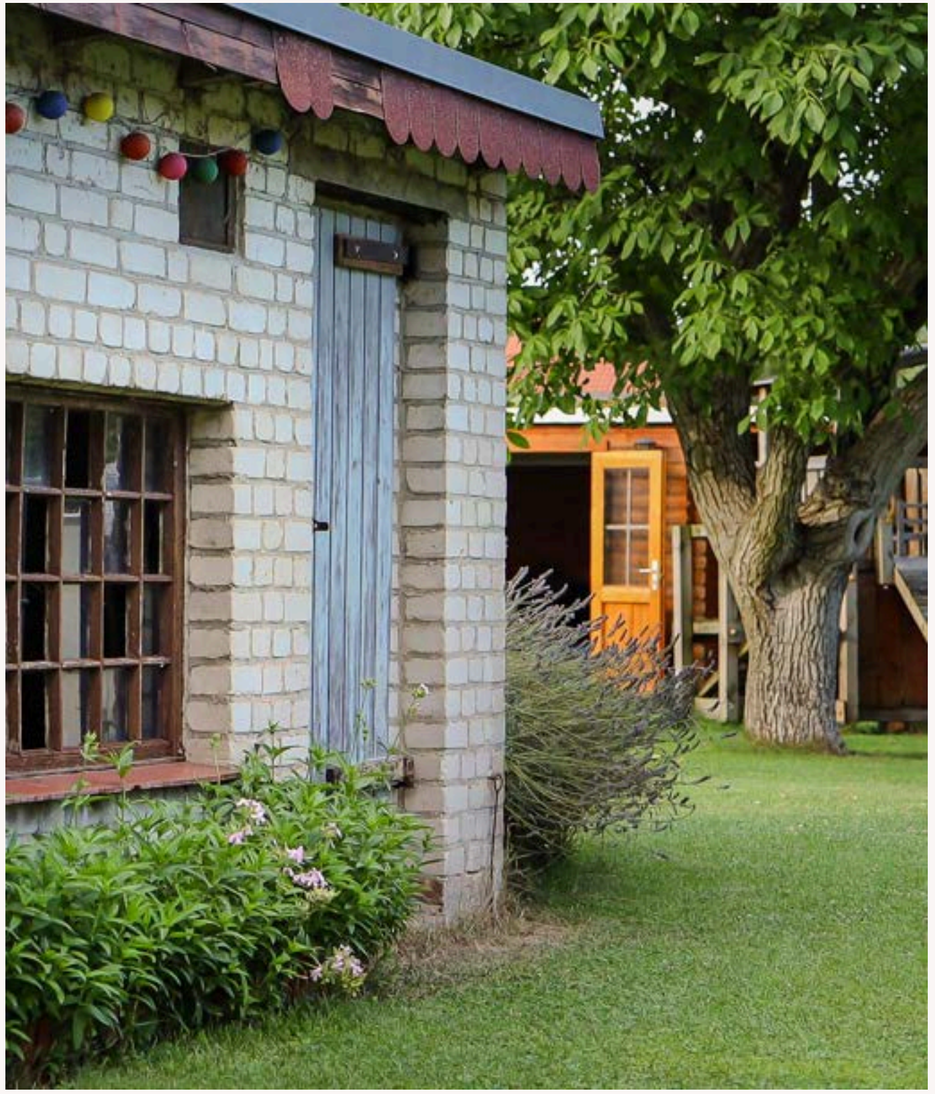
Zusatzinformationen:
Derzeitige Nutzung: eigengenutzt
Stellplatz: 2
Erschließung: voll erschlossen



Kellergeschoss

Objektadresse: 14480 Potsdam
Baujahr: 1936
Wohnfläche: ca. 140qm
Zimmer: 4
Grundstück: 1.387qm
Heizung: Zentralheizung

Kaufpreis: 829.000,00€
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.