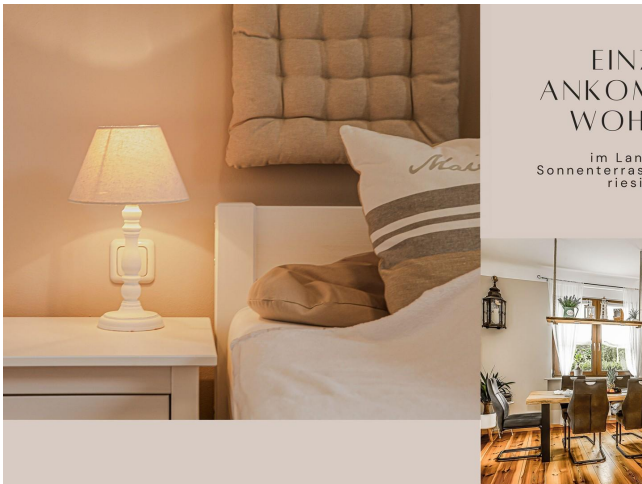


# Exposé

## Einfamilienhaus in Potsdam

### Einziehen, Ankommen und Wohlfühlen



Objekt-Nr. **OM-309822**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **785.000 €**

Ansprechpartner:  
André Prochnow  
Telefon: 0173 2482863

14480 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.387,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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.

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus wurde im Jahr 1936 erbaut und präsentiert sich auf einem 1.387qm großen Grundstück mit weiterem Nebenglass. In den Jahren 2015-2019 wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In den weiteren Jahren wurden weitere Modernisierungen wie der Einbau einer Sauna mit Soletherme oder einer Beregnungsanlage für den Garten, die über einen eigenen Brunnen gesteuert wird, umgesetzt.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin 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
- Kamin im Wohnzimmer für Gemütlichkeit
- Terrasse mit Holzdielen aus sibirischer Lärche
- riesiger, sehr schön angelegter Garten mit Gartenhaus, Pavillon und Nebenglass
- Beregnungsanlage inkl. eigenem Brunnen + Brunnenpumpe
- eigene Sauna mit Soletherme im Bad
- Kratzputz mit Anstrich
- Velux- Dachfenster (3- fach verglast mit Solar- Rollläden)
- Isolierglasfenster
- Massivholz Innentüren im Erdgeschoss
- Eingangstüren Aluminium mit 5- fach Sicherheitsverriegelung
- Buderus Logamatic Heizungsanlage mit 4x 1.000 l Öltanks

Sanierungen und Modernisierungen:

- 2011 Erneuerung des Heizkessels + Steuerelement Logamatic
- 1999/ Juni Dacheindeckung, 2011 Dacharbeiten Nebenglass
- 2015 Elektroinstallationen im Haus, Nebenglass und Garten
- 2015 Wasser- + Abwasserleitungen komplett inkl. Rückschlagklappe am Haus + 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 Grundstücks, 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.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Dieses Angebot wird ohne Käuferprovision angeboten.

Auf Wunsch stehe ich Ihnen gerne auch mit meiner Dienstleistung im Bereich der Immobilienfinanzierung zur Verfügung. Lassen Sie uns gerne prüfen bei welchem Bankenpartner wir ihr Finanzierungsvorhaben unter für Sie optimal passenden Bedingungen darstellen können.

Alle Informationen und Daten 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.

Finanzplanung, Beratung & Betreuung

André Prochnow

Charlottenstraße 67

D- 14467 Potsdam

Tel.: 0331-2974482

Mobil: 0173- 2482863

E- Mail: mail@andre-prochnow.de

Homepage: [www.finanzberatung-prochnow.de](http://www.finanzberatung-prochnow.de)

## 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 verlaufenen 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. 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- Straße (Linie 96) ist lediglich 5 Gehminuten entfernt und bietet eine erstklassige Anbindung an den Hauptbahnhof Potsdam.

Die Bushaltestelle Trebbiner Straße (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 Berlin in etwa 14 Minuten.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,41 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



EINGANGSBEREICH & FLUR  
MIT ZUGANG ZUM KELLER  
UND ZUR TERRASSE



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



WOHNKÜCHE



Wohnküche



## WOHNZIMMER MIT KAMIN



Wohnzimmer mit Kamin



# Exposé - Galerie

## WELLNESSDUSCHE MIT SAUNA



Bad mit Sauna



Schlafzimmer im Erdgeschoss

## SCHLAFZIMMER





# Exposé - Galerie



Aufgang zum Obergeschoss



Obergeschoss Zimmer 1



# Exposé - Galerie



ZIMMER 2



Obergeschoss Zimmer 2

## 2. BADEZIMMER MIT BADEWANNE



Obergeschoss Bad mit Badewanne



# Exposé - Galerie



Zugang zur Kelleretage

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

Hier finden Sie weiteres großzügiges Raumangebot ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner, Arbeitszimmer und co. bietet.

Die Beheizung erfolgt durch eine Ölheizung, die angenehme Wärme sorgt. Im Erdgeschoss sind alle Räume mit manuell gesteuerten Rollläden ausgestattet, die Vorrichtungen für Motoren bereits vorhanden :



GARTEN



Garten



# Exposé - Galerie



Ansichten aus der Luft



**DIES KÖNNTE IHR  
NEUES ZUHAUSE SEIN!**

Überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderschönen Angebot, wo neues zu Hause sein könnte. Für Besichtigungen und Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Ansichten von Außen



# Exposé - Grundrisse



Hochpaterre



Obergeschoss

Grundrisse EG und OG

**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

Grundriss Kelleretage



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. ausführliches Exposé kompr.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 27.07.2034

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2024-005238229

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Trebbiner Str. 47, 14480 Potsdam		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1936		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2011		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	162,90 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

## 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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

**Harsche-Energieberatung**  
Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig  
Tel: 02633-4729016

28.07.2024

Ausstellungsdatum

  
**Roland Harsche**  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup> BB-2024-005238229

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

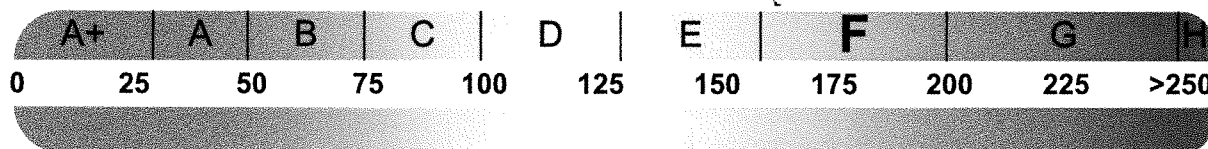
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 50,76 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

163,41 kWh/(m<sup>2</sup>a)



176,38 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

163,41

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>4</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

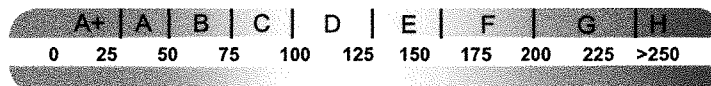
Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> :	
	%	
	%	
	Summe <sup>8</sup> :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder

aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

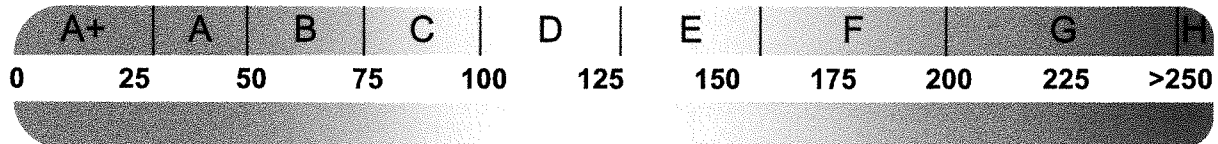
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2024-005238229  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

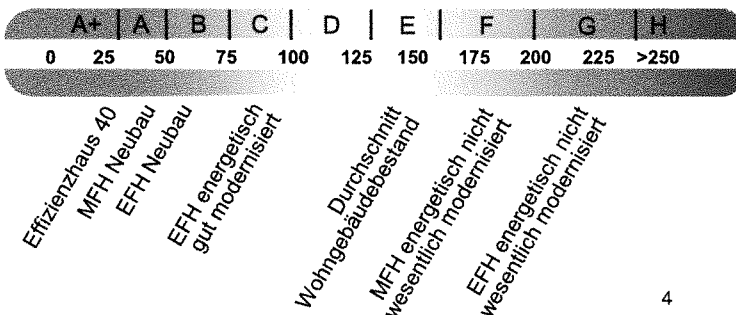
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2024-005238229  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Austausch der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

## 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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 Wärmegewinne 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 an. 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG 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





# 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

---





A bedroom scene with a white lamp on a bedside table and a bed with pillows and a striped blanket. The lamp is on the left, and the bed is on the right. The background is a warm, orange-toned wall.

# 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 Holzterrasse. 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 Spaziergehen 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.

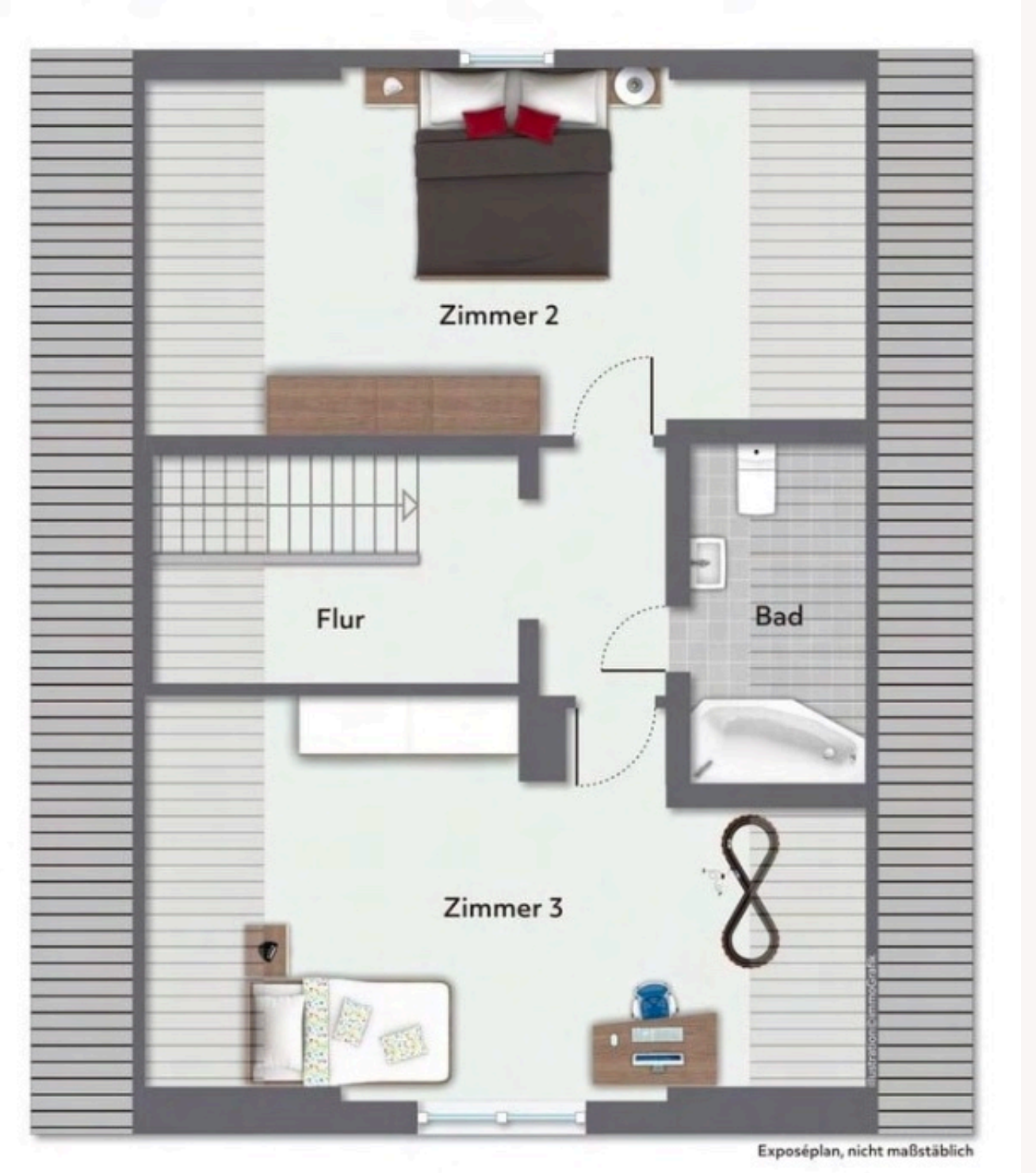
Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiteres Highlight des Ortes. Die Tramhaltestelle Marie-Juchacz-Str. (Linie 96) ist lediglich 5 Gehminuten entfernt und bietet eine erstklassige Anbindung an den Hauptbahnhof Potsdam. Die Bushaltestelle Trebbiner Str. (Linie 699) befindet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

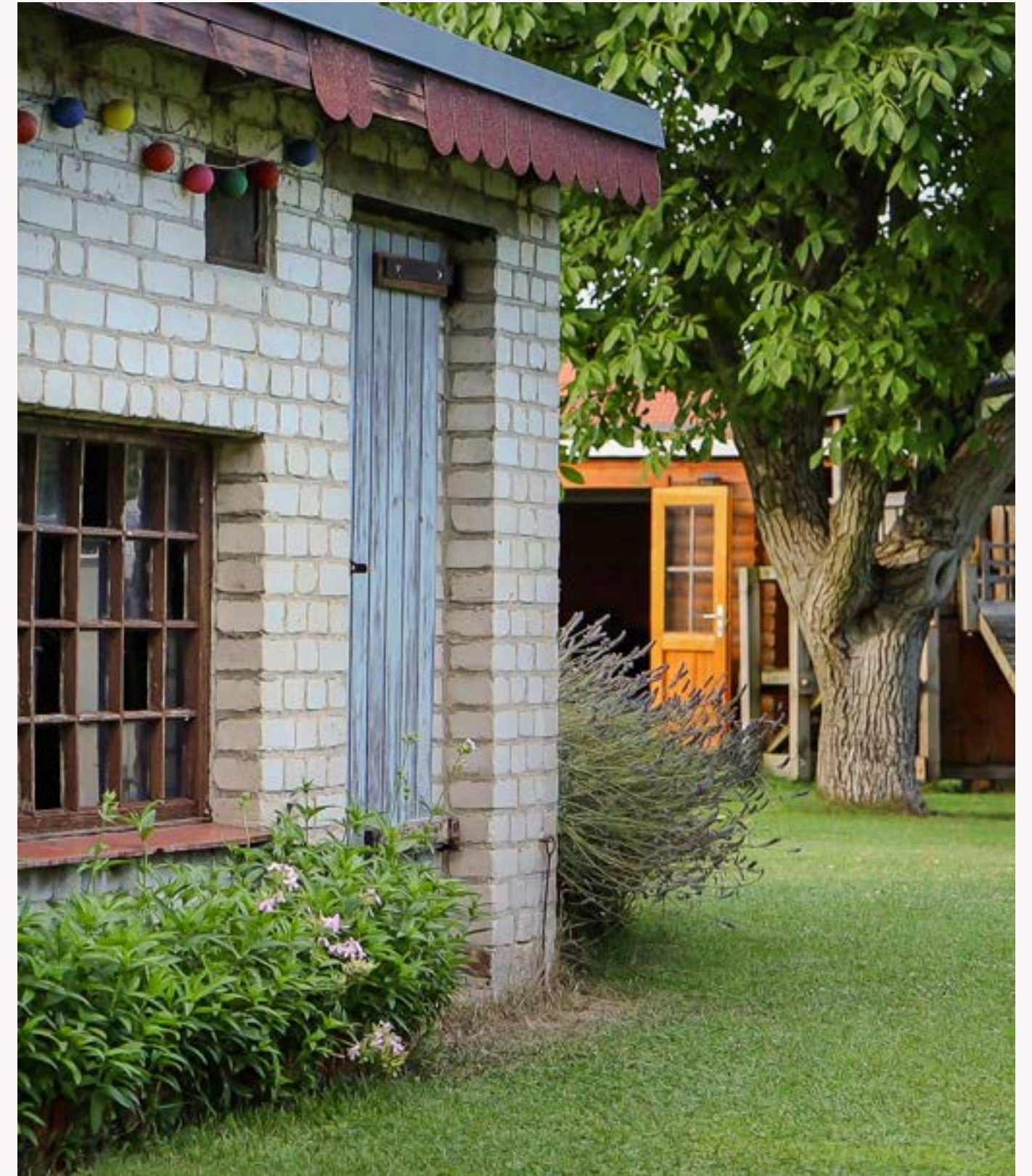
Zimmer: 4

Grundstück: 1.387qm

Heizung: Zentralheizung

Kaufpreis: 785.000,00€

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.