

# Exposé

## Einfamilienhaus in Potsdam

### Herrschaftliches Grundstück mit Villa in Groß-Glienicke



Objekt-Nr. OM-315227

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.100.000 €**

14476 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	990,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	201,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	275,48 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Villa besticht durch ihren historischen Charme und moderne Annehmlichkeiten, eingebettet in eine weitläufige, grüne Oase. Auf einem großzügigen Grundstück gelegen, umgibt die Villa ein prachtvoller Garten, der mit liebevoll gestalteten Terrassen und einem kleinen, idyllischen Pavillon im hinteren Bereich einen Rückzugsort für Erholung und Entspannung bietet. Die verschiedenen Terrassen, die sich im Norden, Osten und Süden des Hauses befinden, laden dazu ein, den ganzen Tag über die Sonne zu genießen und bieten eine Gesamtterrassenfläche von knapp 70 Quadratmetern. Im Westlichen Bereich des Grundstücks ist ein langer Streifen der Auffahrt gewidmet über welche man den Carport sowie den Garagenstellplatz erreicht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohnbereich, der durch die fließende Verbindung von Ess-, Wohn- und dem gemütlichen Kaminzimmer ein harmonisches und offenes Wohnambiente schafft. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu den angrenzenden Terrassen und dem gepflegten Garten. Die sich ebenso im Erdgeschoss befindende Küche ist sowohl durch den Flur, als auch durch das Esszimmer begehbar. Neben der Küche befindet sich ein kleines Gästebad neben dem Hauseingang, sowie ein Hauswirtschaftsraum in dem die Heizungsanlage des Hauses untergebracht. Darüber hinaus bietet der Raum ausreichend Lagerfläche für verschiedenste Haushaltsgegenstände und sorgt somit für Ordnung und Struktur im restlichen Wohnbereich.

Das Obergeschoss der Villa ist ebenso beeindruckend.

Das Hauptschlafzimmer bietet viel Raum und Licht und verbindet Eleganz mit Komfort. Besonders hervorzuheben ist das majestätische Badezimmer, das sich harmonisch in den Erkerturm schmiegt und einen luxuriösen Rückzugsort darstellt. Die Galerie im Obergeschoss des Flurs schafft ein zusätzliches Raumgefühl. Zwei weitere Zimmer im Obergeschoss bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer und führen jeweils auf die großzügige Dachterrasse, von der aus Sie einen traumhaften Blick in den Garten und die Umgebung genießen können.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Villa in der Sacrower Allee 90 befindet sich in einer der exklusivsten Lagen des Potsdamer Ortsteils Groß Glienicke, der durch seine idyllische Natur und die unmittelbare Nähe zu Berlin und Potsdam besticht. Die Lage verbindet das Beste aus beiden Welten: ruhiges, naturnahes Wohnen mit hervorragender Anbindung an das urbane Leben.

Groß Glienicke liegt im Nordwesten von Potsdam und grenzt direkt an den Berliner Stadtteil Kladow. Der Ortsteil ist vor allem für den malerischen Groß Glienicker See bekannt, der nur wenige Gehminuten von der Villa entfernt liegt und vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln oder Spazierengehen bietet.

Die Sacrower Allee selbst ist eine ruhige und von viel Grün geprägte Straße, die vor allem durch exklusive Einfamilienhäuser und Villen gesäumt ist. Hier genießen die Bewohner Privatsphäre und eine besondere Wohnqualität, die von der natürlichen Umgebung geprägt ist. Die direkte Nähe zum Naturschutzgebiet Königswald sowie zum Sacrower See bietet zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten. Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Berliner Innenstadt sowie das Zentrum von Potsdam sind mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass Groß Glienicke besonders bei Berufspendlern beliebt ist, die die Balance zwischen Natur und städtischer Infrastruktur suchen. In Groß Glienicke selbst gibt es eine gute Auswahl an Nahversorgern, Schulen, Kindergärten und Restaurants, die den Alltag angenehm gestalten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht Haus und Vorgarten

# Exposé - Galerie



Terrasse Grundstück



Gartenpavillon

# Exposé - Galerie



Carport und Garage



Eingangsbereich/Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Gästebad

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kaminbereich



Hauptschlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer im Erkerturm 1.OG



Badezimmer im Erkerturm 1.OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 - 1.OG



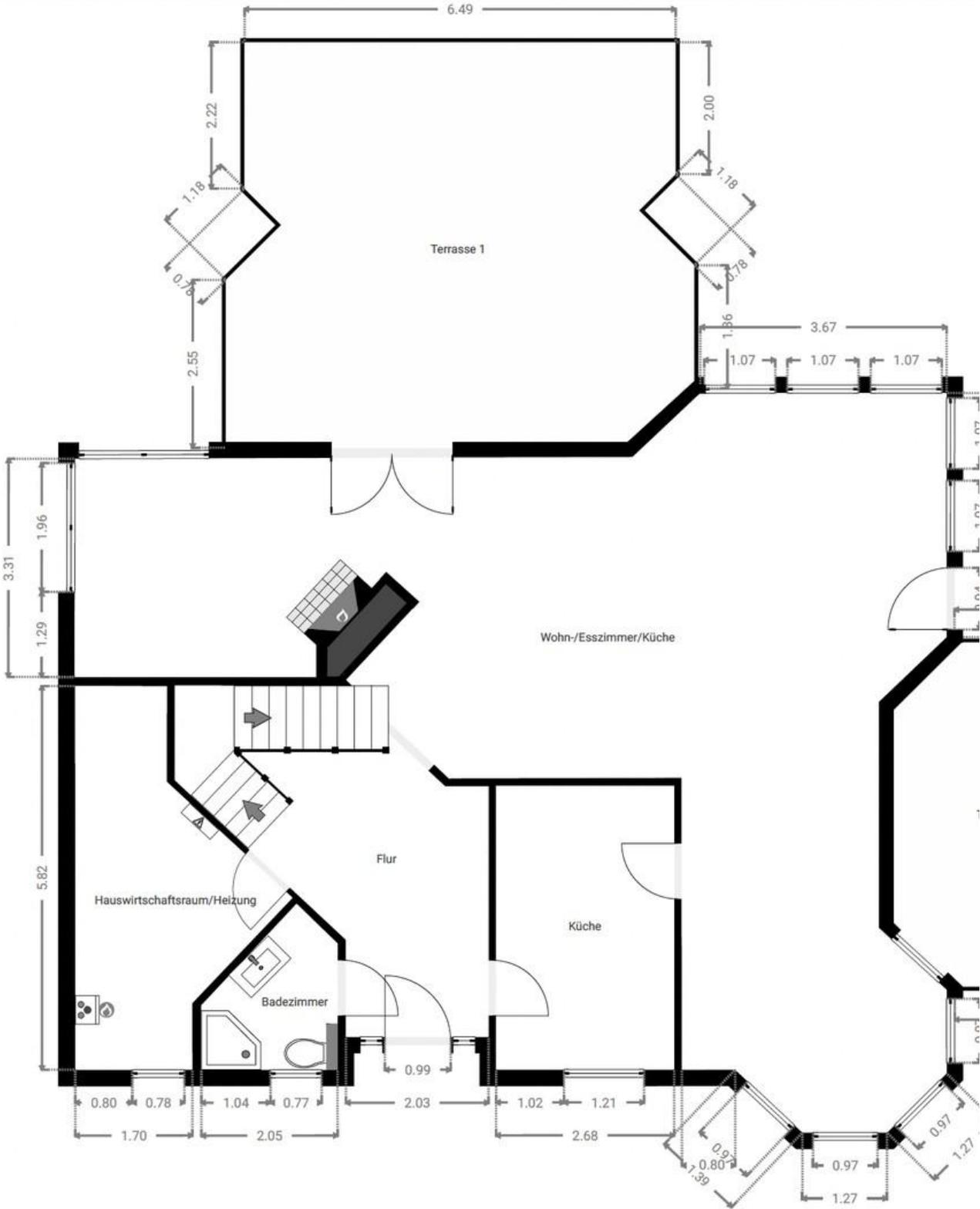
Zimmer 3 - 1.OG

# Exposé - Galerie



Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

