

Exposé

Einfamilienhaus in Potsdam OT Neu Fahrland

Potsdam OT Neu Fahrland ! Landhausvilla auf parkähnlichem Grundstück in sehr ruhiger Lage !



Objekt-Nr. OM-316683

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ringstraße 80
14476 Potsdam OT Neu Fahrland
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1943	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.664,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	112,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Landhausvilla im Estorff & Winkler Stil wurde in massiver Bauweise mit Satteldach auf einem parkähnlichen Grundstück errichtet. Die Landhausvilla ist bis auf den Wintergarten voll unterkellert.

Das Anwesen ist auf Grund seiner Grundstücksgröße, der Größe und Raumaufteilung des Hauses ideal für eine Familie mit Kindern geeignet.

Im Erdgeschoß befinden sich neben dem Flur/Eingangsbereich, der Küche und dem Bad das zentrale und geräumige Wohnzimmer, der wunderschöne Wintergarten sowie 3 weitere Zimmer.

Vom Wintergarten und den beiden kleineren Zimmern betritt man die ca. 47 qm große Terrasse. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick in den parkähnlich angelegten Garten. Die Heckenbepflanzung und Bewuchs an den Grundstücksgrenzen bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das Dachgeschoß mit 3 Zimmern, Bad, Flur und Kammer bietet die Gelegenheit diese Räume auch als Einliegerwohnung zu nutzen.

Bei Bedarf bestehen sowohl in den Dachschrägen als auch im Spitzboden Ausbaureserven.

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen.

Der Keller bietet eine Nutzfläche von ca. 112 qm mit 5 Kellerräumen und verfügt über einen separaten Zugang von Außen.

Hier wurde neben der Vissmann-Ölheizung Viola 100 ein weiterer Heizkessel mit Speicher zum beheizen mit Brennholz installiert. Diese Heizung eignet sich zur kostengünstigen und ökologischen Beheizung des Hauses in der Übergangszeit der Heizperioden im Herbst und Frühjahr. Die Vissmann Heizung wird jährlich gewartet und instandgehalten

Eine Garage sowie ein unterkellertes Garten-Gerätehaus befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Das Grundstück hat eine Straßenbreite von ca. 40 Meter und eine Tiefe von ca. 41 m und ist voll erschlossen.

Der parkähnlich angelegte Garten mit seinen umlaufenden Gehwegen aus Naturstein, ist mit verschiedenen Rasenflächen, Rabatten und Bäumen angelegt und bepflanzt worden. Der künftigen gärtnerischen Gestaltung für z.B. Zier- und Nutzgarten und einem Spielplatz für Kinder sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Der große Garten bietet zu jeder Jahreszeit Platz und Möglichkeiten für eine aktive und erholsame Freizeitgestaltung und kann vielfältig genutzt werden.

Ein Brunnen zur Gartenbewässerung ist vorhanden. Dieser müßte reaktiviert werden.

Der Verkauf erfolgt von Privat und daher Provisionsfrei

Das gesamte Grundstück inklusive Haus wird für einen Preis von VB 1.500.000 Euro verkauft.

Ihren Kaufpreisvorschlag nehme ich gern entgegen.

Ausstattung

Original Dielenböden

Vissmann Vitola 100 Ölheizung in gewartetem Top-Zustand

Zusätzliche Holzheizung mit Speicher

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Zustand:

Das Haus ist sanierungsbedürftig.

Besichtigungstermine Nach Vereinbarung

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im sehr beliebten Potsdamer Ortsteil und Halbinsel Neu Fahrland mit naturnaher und absolut ruhiger Wohnlage am Waldgebiet

Am Kirchberg und eingerahmt vom Fahrländer See, dem Krampnitzsee, dem Lehnitzsee, dem Weißen See, dem Jungfernsee und dem Sacrow-Paretzer Kanal. Für Freunde des Wassersports ein idealer Ort. Vom Grundstück aus ist es nur ein kurzer Fußweg zum Strand des Fahrländer See und dem Weißen See.

Die Wohnlage bildet eine Sackgasse, so das es keinen Durchgangsverkehr für

Fahrzeuge gibt die nicht direkt Neu Fahrland als Ziel haben. Der gesamte Bereich ist als verkehrsberuhigte 30iger Zone ausgewiesen.

Neu Fahrland ist ein idealer Ort für Familien die Ihre Kinder in einem grünen, ruhigen und sehr familienfreundlichen Umfeld großziehen wollen und nicht auf die Vorzüge einer nahen gelegenen Großstadt verzichten wollen.

Die überwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern unterschiedlichster Architektur und Baujahre verleihen dem Ort einen sehr charmanten und gemütlichen Siedlungscharakter.

Das Zentrum von Potsdam mit seinen sehr guten Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie bequem nach nur wenigen Minuten Fahrzeit mit dem PKW, Bus oder Fahrrad. Mit dem Fahrrad erreichen Sie auf ausgewiesenen Radwegen das Zentrum von Potsdam bequem in ca. 15 bis 20 Minuten Fahrzeit.

Die Haltestellen für die ÖVM befinden sich einen kurzen Spaziergang entfernt an der B2. Vom Hauptbahnhof Potsdam verkehren R- und S-Bahn in regelmäßigen Abständen nach Berlin und das Umland. Die Verkehrsanbindungen für den Individualverkehr sind ebenfalls sehr gut. Mit dem PKW oder Fahrrad erreicht man die City von Potsdam in wenigen Minuten Fahrzeit.

Für die Unterbringung der Jüngsten Bewohner steht der Fröbel Kindergarten „Kinderland“ in der Nähe zur Verfügung. Hinter der Kita befinden sich 2 Sportplätze für Fußball, Basketball oder andere sportliche Aktivitäten und Wettkämpfe.

Schulen befinden sich im Nachbarort Fahrland und natürlich in Potsdam. Für die Bildung der Kinder und Jugendlichen stehen in Fahrland und natürlich im nahen Potsdamer Stadtgebiet eine gute Auswahl an Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium in staatlicher oder privater Hand zur Verfügung.

Die Versorgung der Anwohner mit den Dingen des täglichen Bedarfes ist über mehrere nahegelegenen Supermärkte sowie weitere verschiedenste Dienstleistungsbranchen gesichert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht mit Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Vorderseite

Exposé - Galerie



Vorgarten Eingangsbereich



Straßenansicht des Grundstücks

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Vorgarten und Garage

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten mit Terrassentür



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Hauseingang und Zugang DG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Keller: Öltanks / Holzheizung



Holzheizung mit Speicher

Exposé - Galerie

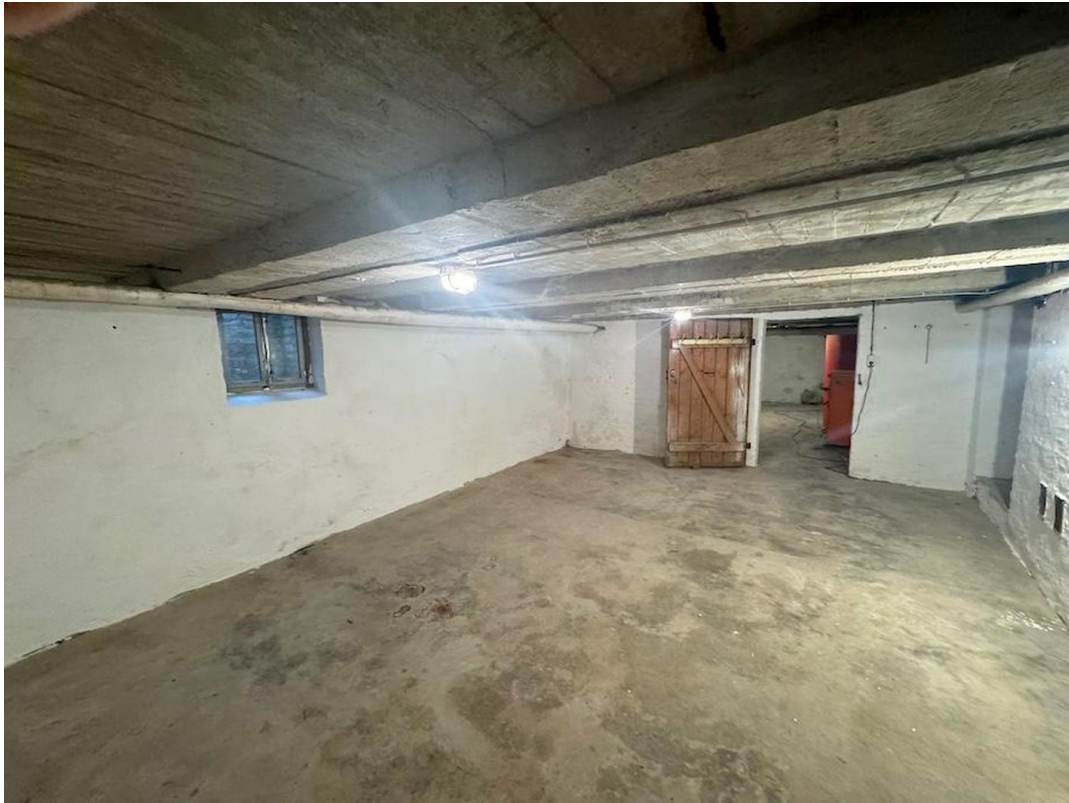


Vissmann Vitola 100



Heizungskellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum mit Treppe ins EG

Exposé - Galerie



Fahrländer See



Strand am Fahrländer See

Exposé - Galerie



Krampnitzsee



Weißer See

Exposé - Galerie



Fröbel Kindergarten



Kinderland

Exposé - Galerie



Sportplatz



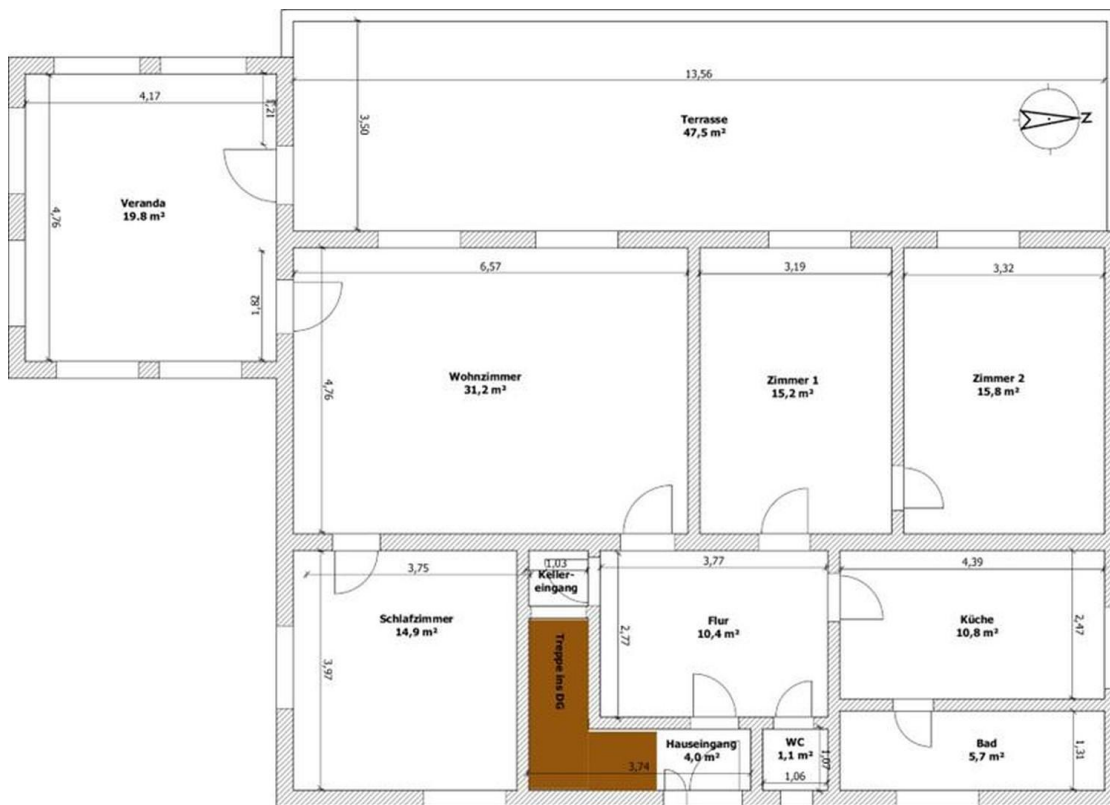
Sportplatz

Exposé - Galerie

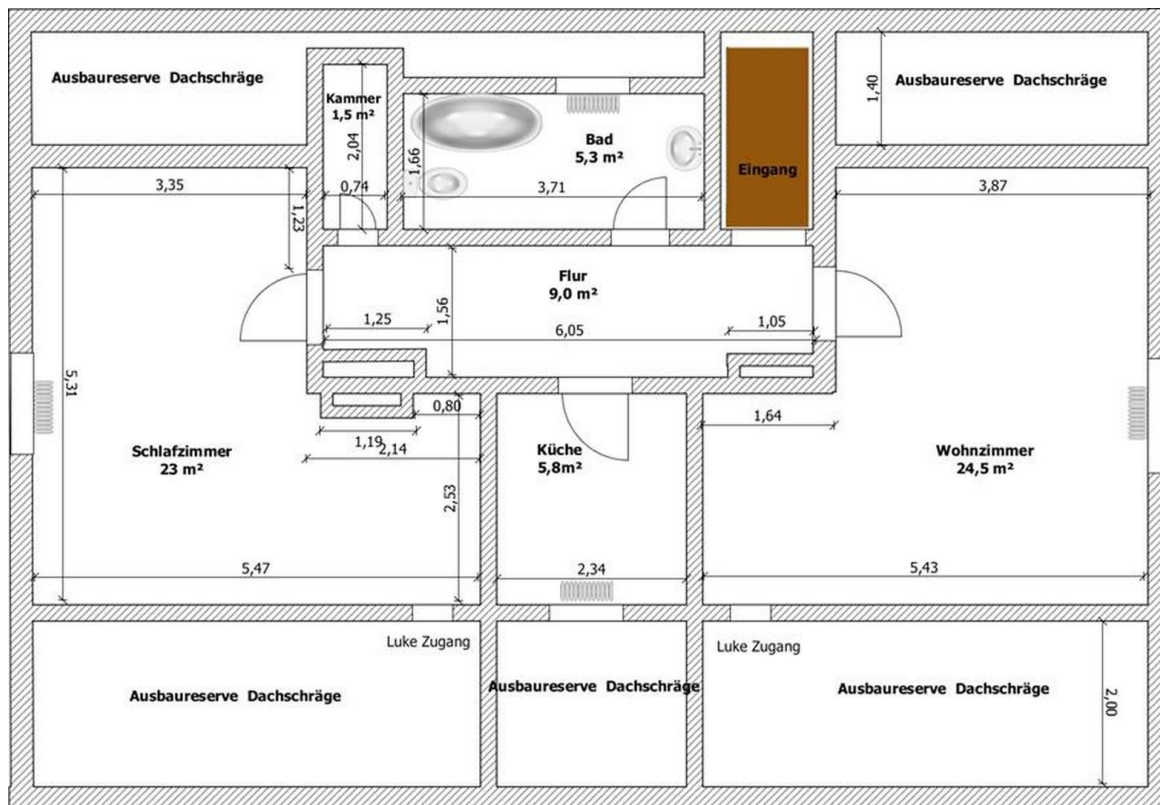


Festwiese hinter Sportplätzen

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß



Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse

