

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nuthetal

### Großes Einfamilienhaus mit pflegeleichtem Garten und Nebengelass



Objekt-Nr. OM-317926

### Einfamilienhaus

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas

14558 Nuthetal  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	561,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großes Einfamilienhaus mit pflegeleichtem Garten und Nebengelass

Das Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2004 bietet eine flexible Wohnlösung für Familien oder eine Wohngemeinschaft.

Das Grundstück misst 561 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier Ebenen und derzeit 7 Räume.

Der Keller ist über einen eigenen Eingang an der Hausseite zu erreichen und verfügt über einen eigenständigen Wohnbereich ausgestattet mit Küche, kleinem Bad sowie zwei Zimmern.

Da dieser noch bewohnt wird, sind dazu keine Bilder vorhanden aber eine Besichtigung ist selbstverständlich möglich.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingangsbereich, ein Bad, ein Schlafzimmer, sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche und Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss befinden sich ein Bad sowie zwei Große Zimmer. Die Aufteilung der Fenster und Elektrik lässt hier eine einfache Teilung der Räume von zwei auf vier Zimmer zu. Außerdem sind in einem Raum bereits alle Installationen für eine weitere Küche vorhanden.

Über die hölzerne Wendeltreppe kommt man Schlussendlich in den ausgebauten Spitzboden.

Der Garten mit seinen Hecken und Spalierobst bietet viel Privatsphäre und ausreichend Platz für Entspannung oder Festlichkeiten.

Der Ortsteil Bergholz-Rehbrücke, welcher zur Gemeinde Nuthetal gehört, ist in den letzten Jahren zu einem attraktiven und bevorzugten Wohnort geworden.

Sehr gute Wohn-Lage - mitten im Grünen, angrenzend ein Naturpark, und doch direkt vor den Toren der Landeshauptstadt Potsdam und der Weltmetropole Berlin.

Ob über die Autobahn oder mit dem Regionalzug erreicht man die Innenstadt von Berlin in 30 Minuten. Potsdam ist ebenso mit Auto oder Straßenbahn in wenigen Minuten zu erreichen.

Kurze Wege zu Supermärkten, Geschäften, Ärzten, Apotheke, Post, Banken, Restaurants, Fitness - Center, Tankstelle. Zudem gibt es im Ort eine Grundschule und zwei Kindergärten.

Energieausweis gemäß den §§79ff. des Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 liegt vor. Der Ausweis für das 2004 erbaute Haus, auf Grundlage des Verbrauch, mit Hauptenergieträger Gas und einem kWh/( m<sup>2</sup>·a) von 96,05, weist eine Energieeffizienzklasse C aus.

Alle Makler sind aufgerufen Ihre und meine Zeit nicht zu verschwenden und dürfen gerne auf Anfragen verzichten.

Vielen Dank

Bitte senden sie mir Ihre Kontaktdaten und ich werde mich schnellstmöglich zurück melden.

Lieben Gruß

Andreas

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,05 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht vorn

# Exposé - Galerie



Außenansicht hinten



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



NG Außenansicht

# Exposé - Galerie



Nebengebäude



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Zugang zum Garten



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Zimmer 1.1 OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Wendeltreppe

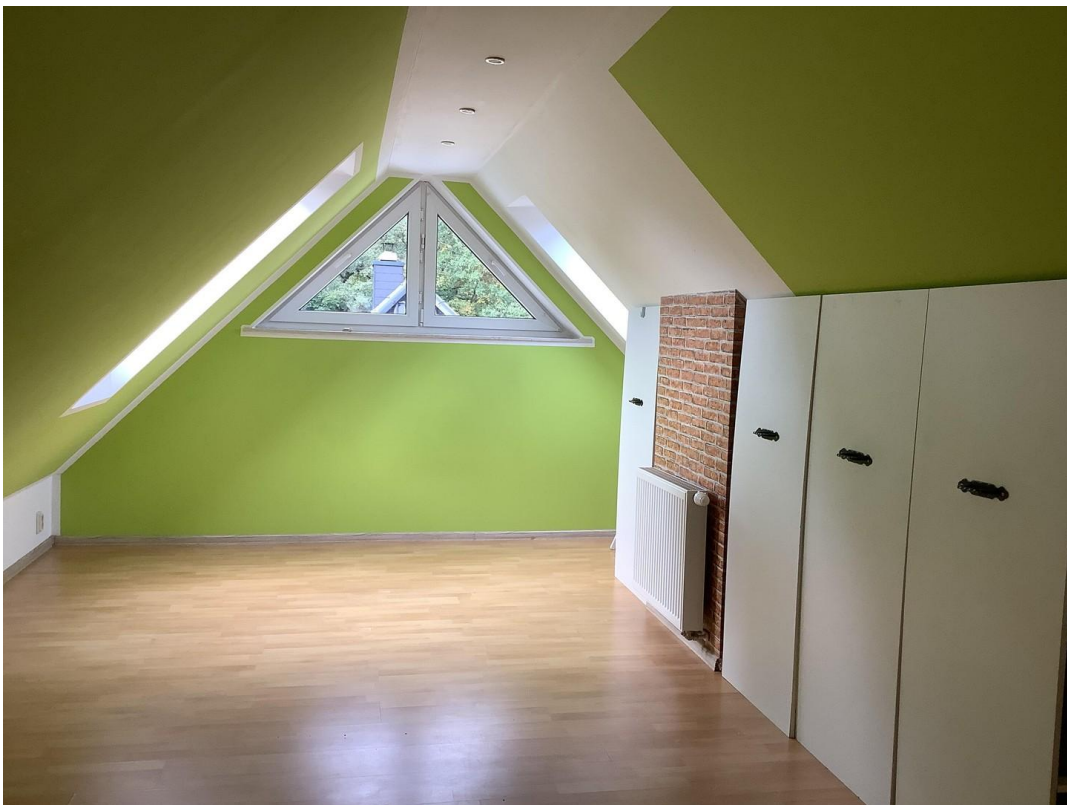


Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2.2 OG



Spitzboden

# Exposé - Galerie



Vom Dachfenster auf die Wiese