

Exposé

Einfamilienhaus in Potsdam

Attraktives Einfamilienhaus mit Gartenidylle in Potsdams OT Grube



Objekt-Nr. OM-318825

Einfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

14469 Potsdam
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	428,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am nordwestlich gelegenen Stadtrand Potsdams, im Ortsteil Grube, steht ab sofort ein verlinkertes Einfamilienhaus in energieeffizienter Bauweise zum Verkauf. Das Objekt liegt auf einem ca. 428 qm großen Grundstück mit einem nicht verbauten Blick auf ein Landschaftsschutzgebiet. Es ist ideal für junge Familien, jedoch auch als Mehrgenerationenobjekt geeignet.

Die Immobilie hat eine Wohnfläche von ca. 160 qm, die sich verteilt auf 106 qm im Erdgeschoss und 54 qm im Obergeschoss. Derzeit werden die Wohnungen getrennt genutzt.

Das Erdgeschoss beherbergt eine komfortable 4-Zimmer-Wohnung, die sofort nach Kauf bezogen werden kann. Integriert sind u.a. ein großzügiger Wohn-/Essbereich, eine Küche mit neuwertiger Einbauküche, ein Arbeitszimmer sowie zwei Schlafzimmer. Des Weiteren gehören dazu ein Bad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum und zwei Einbauschränke. Vom familien- und gastfreundlichen Wohnbereich mit schönem Specksteinofen und Fachwerkabtrennung gelangt man auf die sonnige Terrasse und weiter in den idyllischen Garten.

Im aktuell vermieteten Obergeschoss befinden sich eine Küche, ein kleines Bad mit Wanne sowie zwei weitere großzügig angelegte, helle Räume. Zusätzlichen Stauraum bieten vier Dachkammern, die von diesen beiden Räumen aus zugänglich sind. Die Wohnung erwirtschaftet eine monatliche Nettokaltmiete von 420 Euro.

Das Haus verfügt über isolierverglaste Fenster mit Insektenschutzrollos. Im Erdgeschoss sind alle Fenster mit Alu-Rollläden, teils elektrisch betrieben, versehen. Die Böden sind mit hochwertigen Belägen ausgestattet; es handelt sich um Fliesen, Parkettboden und Kork. Im Essbereich kann der Fußboden temperiert werden.

Im Außenbereich stehen ein Doppelcarport mit großem Schuppen für Fahrräder, Gartengeräte etc. sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Der ansprechend eingewachsene Garten verfügt über einen Bewässerungsbrunnen sowie diverse Blumen-, Kräuter- und Gemüsebeete. Zudem erfreut eine vielfältige Auswahl an Obst- und Ziergehölzen sowie verschiedenartigen Sträuchern.

Ausstattung

Das Objekt wurde in energieeffizienter Bauweise errichtet. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral mit Gas; die Gasbrennwerttherme wurde im November 2021 installiert. Zudem wurde im Jahr 2022 ein Außenkamin installiert, an welchen ein Specksteinofen angeschlossen ist. Aus der Kombination dieser vorhandenen Optionen lassen sich sehr geringe Heizkosten erzielen.

Im geräumigen Bad mit Fenster befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner und ein als Raumteiler fungierender Handtuchheizkörper.

Außerdem verfügt das Haus über eine hochwertige Wasserenthärtungsanlage, durch die angenehm weiches Wasser in höchster Trinkwasserqualität zur Verfügung steht. In den Wohnräumen wurden Telefon- und DSL-Anschlüsse installiert. Das Erdgeschoss ist quasi barrierefrei.

Das Bad im Obergeschoss verfügt über ein elektrisches Velux-Dachflächenfenster mit Solarantrieb, welches bei Regen selbstständig schließt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir bitten ausdrücklich darum, von Makleranfragen Abstand zu nehmen!

Lage

Der Ortsteil Grube am nordwestlichen Stadtrand von Potsdam zeichnet sich durch die Nähe zum Wissenschaftspark Golm mit Max-Planck-Campus, Fraunhofer-Instituten und der Universität Potsdam aus. Der Wissenschaftspark Golm ist in wenigen Minuten mit Fahrrad, Bus oder PKW erreichbar. In dessen Nähe finden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ein Regionalbahnhof.

Obwohl die Lage der Immobilie den Eindruck vermittelt fernab jeder Großstadt zu sein, benötigt man nur ca. 15 Autominuten bis in das Stadtzentrum von Potsdam und ca. 5 Autominuten bis zur Autobahnanschlussstelle Leest. Potsdam ist auch mit dem ÖPNV oder über das insgesamt gut ausgebaute Radwegenetz in kurzer Zeit erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Orten, ebenso Kitas und Grundschulen.

Gleichzeitig bestehen durch die ruhige und idyllische Lage direkt an einem Landschaftsschutzgebiet gute Erholungsmöglichkeiten. Der Große Zernsee und der Schlänitzsee sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie Wassersport, Laufen, Radfahren, Wandern, Reiten etc. Naturliebhaber schätzen die sehr große Vielfalt an teils seltenen Vogelarten und anderen Wildtieren in der näheren Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,86 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Zugang zu Bad & Schlafzimmern



Bad

Exposé - Galerie



Kind 1 od. Gast



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kind 2 od. Arbeitsz.

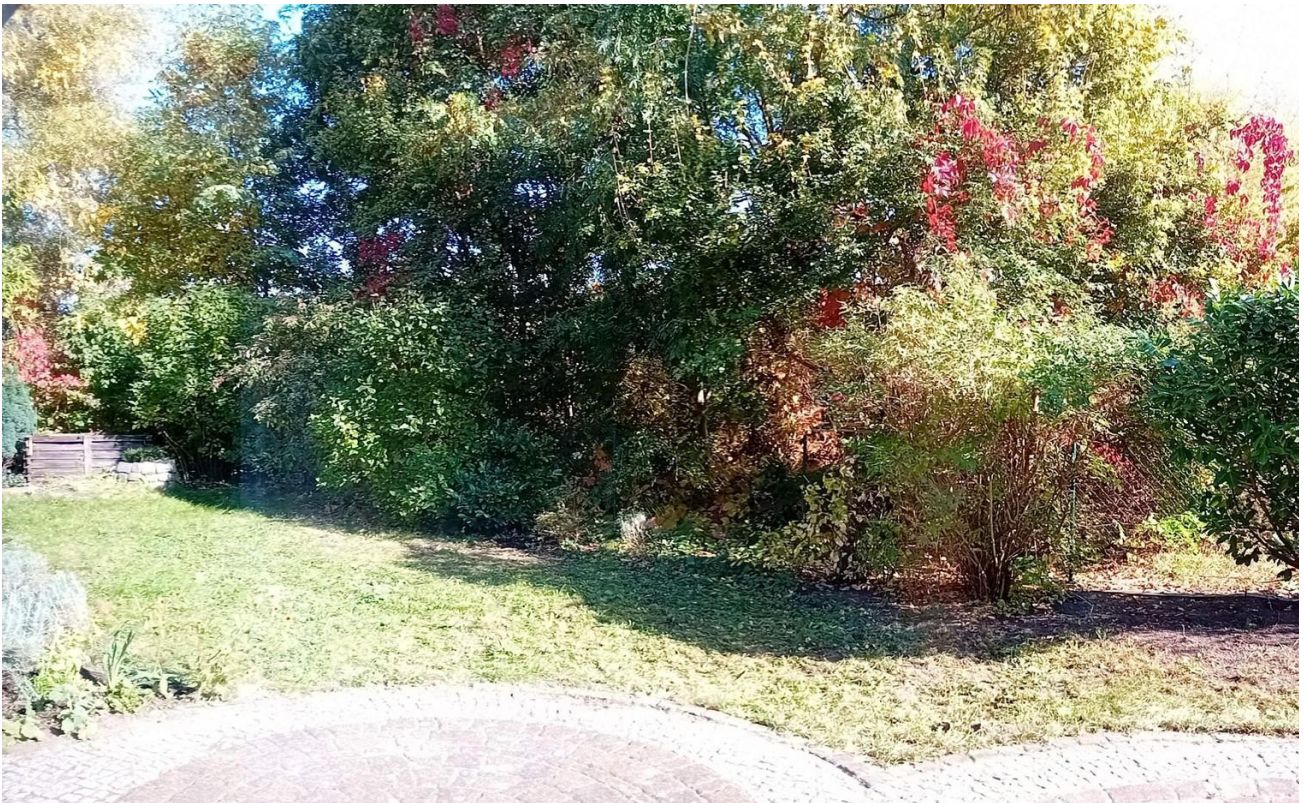


Gastherme im Gäste-WC

Exposé - Galerie

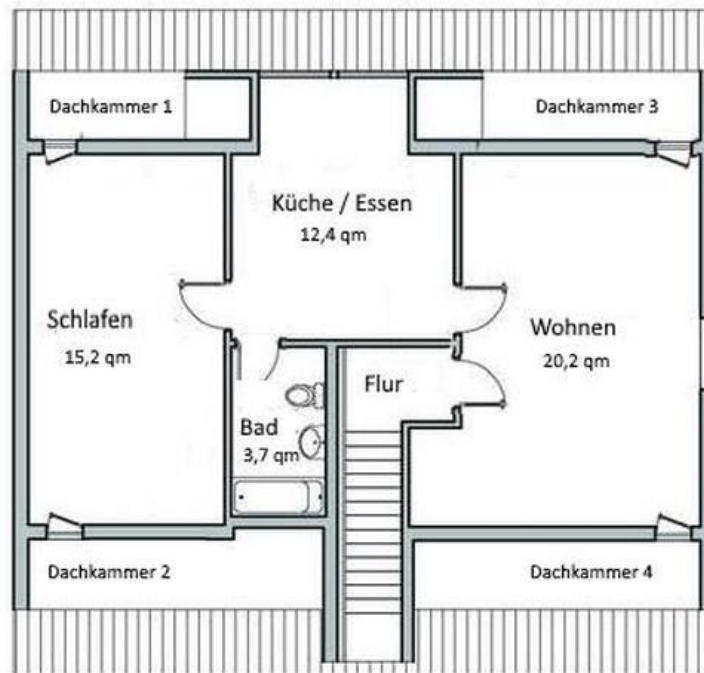


Doppelcarport mit Schuppen

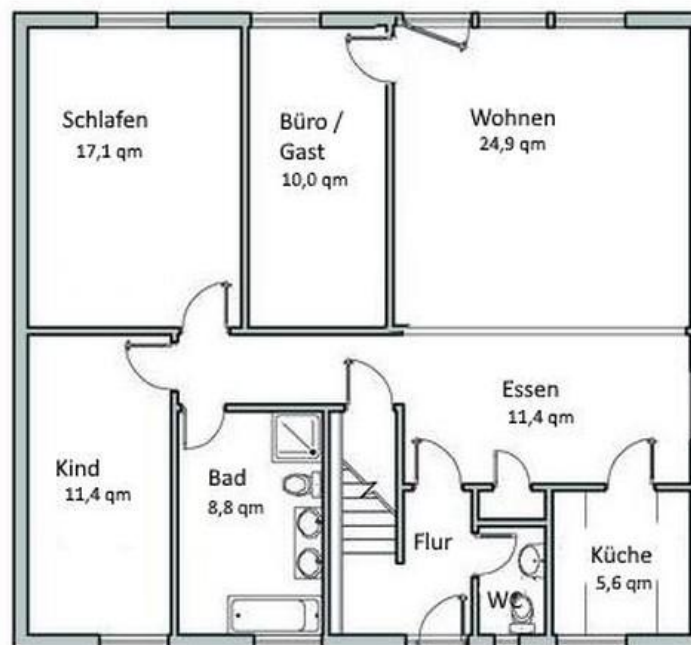


Garten

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Grundrisse EG und OG