



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Exklusive Villa mit ca. 579 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche in einer Privatstraße in feinsten Lage Potsdams



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW23039	<b>Stand vom:</b>	19.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Ort:</b>	14467 Potsdam	<b>Wohnfläche:</b>	378,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	201,02 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.226,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	5.990.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,38% inkl. 19% MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-03-14
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2010
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	22.40 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	9 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	4 km	<b>Flughafen in :</b>	52 km

## Objektbeschreibung:

---

Das zum Verkauf stehende Objekt, ist eine im Jahre 2010 erbaute und sehr hochwertig ausgestattete Villa mit einer Wohn- & Nutzfläche von ca. 626 m<sup>2</sup> (incl. der Garage mit 47,03 m<sup>2</sup> ). Mit seinen 6 Zimmern auf drei Etagen und weiteren zwei wohnlich genutzten Räumen im Souterrain (mit Dusch-Wannen-Bad) ist es das perfekte Zuhause z. B. für eine Familie mit bis zu drei Kindern. Eine luxuriöse Einbauküche (mit z. B. zwei Weinkühlschränken, Grill, Tellerwärmern und Essenaufzug von Souterrain bis Dachgeschoß, etc.), welche (fast) keine Wünsche offenlässt, lädt zum kreativen Kochen ein. Für viel Entspannung sorgen die Terrassen und Balkone sowie der sehr schön angelegte Garten. Das gesamte Souterrain hat ebenfalls Fußbodenheizung sowie zusätzlich zu den bereits wohnlich genutzten Bereichen, die zum Beispiel als Büro oder Gästezimmer nutzbar wären, noch einen Technikraum (mit der Erdwärmeheizung und praktischerweise einem großen Hauswirtschaftsraum, in welchem der Wäscheschacht mündet). In der Beletage befindet sich neben dem sehr großen Wohn- & Esszimmer, dem großzügigen Eingangsbereich und der besagten offenen Küche noch ein weiteres Zimmer, welches zurzeit als Büro genutzt wird. Zusätzlich gibt es in der Beletage noch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich sowohl das Schlafzimmer mit dem großen Master-Bad en Suite neben dem Ankleidebereich sowie zwei weitere zum Beispiel als Kinderzimmer nutzbare Räume. Ebenso gibt es auf dieser Etage noch ein weiteres Bad.

Die Sauna, welche sich im Staffelgeschoss befindet, kann bei der Übergabe im Haus verbleiben. Zum Objekt gehören zusätzlich noch eine Doppel-Garage (ca. 47 m<sup>2</sup>, elektrisches Garagentor und seitlicher Zugang). Weitere Highlights sind: Fußbodenheizung im ganzen Haus, elektr. Jalousien, ruhige Lage, Tram/ Bus in der Nähe, Kamin, Alarmanlage (aufgeschaltet zum Sicherheitsdienst), Massivbauweise, luxuriöse Einbauküche, Gartenbewässerungsanlage). Diese top ausgestattete Villa steht auf einem 1.226 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

## Lage:

---

Die reizvoll gelegene Berliner Vorstadt ist geprägt durch repräsentative Villen inmitten ausgedehnter Gärten, aber auch durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelte aufwändige Geschosswohnungsbauten vom Anfang des 20. Jahrhunderts.

Umgeben von Jungfernsee, Tiefem See und Heiligem See und der Nähe zur historischen Parkanlage des Neuen Gartens und zur Stadtmitte ist die Berliner Vorstadt eines der bevorzugten Wohngebiete Potsdams.

In der näheren Umgebung sind diverse kulturelle Einrichtungen, wie das „Hans-Otto-Theater“ aber auch anspruchsvolle Gewerbe wie Softwarehersteller, Auto-Designzentren und Telekommunikationsunternehmen zu finden.

Als besondere Einrichtung in der „Berliner Vorstadt“ hat sich der Kultur- und Veranstaltungsort „Waschhaus“, in der „Schiffbauergasse“, hervorgetan. Im Sommer wird hier einiges geboten, was das junge erlebnisfreudige Herz begehrt, von Parties über Ausstellungen bis hin zum Open-Air Kino.

Fußläufig erreichbar sind diverse Ärzte, Banken und weiteren Einrichtungen, die zum alltäglichen Leben dazugehören.

## Ausstattung:

---

- Architektenhaus in Massivbauweise
- Staffelgeschoss
- 6 Zimmer und 2 Zimmer im Souterrain
- 2 Wannenbäder/ 1 Duschbad mit Fenster
- Duschbad (im Saunabereich) mit Balkontür/Fenster
- Sauna im Staffelgeschoß
- Gäste-WC in der Beletage
- luxuriöse Einbauküche (incl. Quooker Wasserhahn, Grill, etc.)
- Essenaufzug
- Kamin in der Beletage
- Terrasse / Balkone
- Dachterrasse
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Wäscheschacht
- elektrische Rollos
- Gartenbewässerungsanlage
- Brunnen
- Rasenroboter
- Doppel-Garage (elekt. Garagentor u. zusätzlicher Seiteneingang)
- Solenhofer Fliesen
- schwarzer Granit
- Erdwärmeheizung
- Fahrstuhl im Treppenhaus möglich
- elektrisches Gartentor
- ruhige Lage in einer Privatstrasse (mit ferngesteuerten elektr. Pollern)
- ÖPNV in der Nähe

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Kniess unter der Mobilfunknummer 0151 226 624 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und



Kontakt Daten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Einfahrt



Hausansicht Garten



Hausansicht hinten



Hausansicht Garten vorn





Hausansicht Privatstr.



Hausansicht



Hausansicht Seite



Hausansicht Rückseite



Treppenhaus



Masterbad 1. OG





Staffelgeschoss



Terrasse im Frühjahr



seitliche Dachterrasse



Hausansicht von hinten

