

# Exposé

## Einfamilienhaus in Beelitz

### Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit Naturgarten!



Objekt-Nr. OM-329855

### Einfamilienhaus

Verkauf: **579.500 €**

Ansprechpartner:  
Simone Uhrig  
Telefon: 0172 9881256

14547 Beelitz  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.075,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1927. Auf dessen Fundamenten wurde 1997 ein modernes Haus errichtet, das heutigen Wohnkomfort bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> stehen Ihnen drei Zimmer, ein großzügiges Familienbad sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Zusätzlich bietet ein ca. 29 m<sup>2</sup> großer Teilkeller und ein ca. 60 m<sup>2</sup> großer Spitzboden weiteren Stauraum für Dinge, die Sie aus dem Wohnbereich fernhalten möchten.

Die Eigentümerin hat das Haus regelmäßig instandgehalten und modernisiert. So wurden beispielsweise 2020 die Heizungsanlage erneuert und die Solaranlage auf den neuesten Stand gebracht. Insgesamt wurden zwischen 2015 und 2023 etwa 60.000 € in die Instandhaltung und Modernisierung investiert.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem ca. 53 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, in den eine moderne Küche harmonisch integriert ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 22 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Dank der raumhohen Falttüren, die fast die gesamte Wandbreite einnehmen, lässt sich der Wohnbereich in den Sommermonaten ideal in den Garten erweitern. In der kühleren Jahreszeit lädt der Kaminofen dazu ein, den Blick in den Garten entspannt zu genießen. Die Etage bietet zudem einen ca. 6,5 m<sup>2</sup> großen Windfang mit reichlich Platz für Garderobe sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss des Hauses erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer. Mit ca. 16 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup> bieten sie ausreichend Stellfläche und flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die nach Süden ausgerichteten Fenstertüren verwöhnen beide Zimmer mit viel natürlichem Licht. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage das Familienbad, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Der geräumige Flur bietet mit ca. 10 m<sup>2</sup> Platz für Regale oder Schränke und ergänzt das Raumangebot optimal.

## Ausstattung

Das zum Kauf angebotene Anwesen liegt zentral und dennoch ruhig in Fichtenwalde an der befestigten Potsdamer Straße und ist vollständig mit allen Medien erschlossen.

Der Garten ist naturbelassen gestaltet und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Neben den bereits vorhandenen Laubbäumen und Kiefern wurden zusätzliche Pflanzen sorgfältig ausgewählt, sodass sie selbst heiße Sommer ohne zusätzliche Bewässerung gut überstehen. Trotz seiner Größe ist das Grundstück pflegeleicht und so angelegt, dass es Ihnen Ruhe und Erholung schenkt, ohne großen Pflegeaufwand zu erfordern. Ein Garten, der Energie spendet, statt zu fordern. Dank der optimalen Süd-Ausrichtung des Grundstücks können Sie sowohl sonnige als auch schattige Bereiche genießen.

Mit einer Gesamtfläche von etwa 2.075 m<sup>2</sup> und einer Breite von ca. 20 m bietet das Grundstück viel Platz und verfügt über den ortstypischen Baumbestand. Es befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Fichtenwalde (Klarstellungssatzung Planteil 2 vom Februar 2004) und ermöglicht gemäß § 34 Baugesetzbuch eine zusätzliche Bebauung mit einem weiteren Einfamilienhaus in zweiter Reihe, passend zur Umgebung.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Eine Besichtigung dieses interessanten Objektes ist unkompliziert möglich. Bitte vereinbaren Sie dazu einen Ihnen genehmen Termin unter 0172 988 12 56. Trotz sorgfältiger Bearbeitung von Daten und Informationen der Verkäufer können wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Weitwinkelaufnahmen handelt. Alle Exposéangaben erfolgten nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Dieses Exposé dient Ihrer Erstinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Anbieter: correct immobilien S. Uhrig e. K., Simone Uhrig, Alt Nowawes 63, 14482 Potsdam, Tel.: 0172 988 12 56 / 0331 5503 4112, E-Mail : info@correct-immo.eu, Internet : <http://www.correct-immo.eu>

Impressum:

Angaben gemäß § 5 TMG

Simone Uhrig, correct immobilien S. Uhrig e. K.

Alt Nowawes 63, 14482 Potsdam

Handelsregister: HRB 6018 P, Registergericht: AG Potsdam

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE 241404814

Die Gewerbeanmeldung nach § 34c GewO GewO wurde am 28.01.1998 durch Landeshauptstadt Potsdam erteilt.

## Lage

In Fichtenwalde finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, so eine Kindertagesstätte mit Hort, eine Grundschule mit weitläufigen modernen Sportanlagen einschließlich einer neuen Mehrzwecksporthalle, ein regelmäßig geöffneter Jugendtreff, mehrere Arztpraxen und physiotherapeutische Einrichtungen, zwei Supermärkte, ein Restaurant und ein Café jeweils mit gemütlichem Sommergarten sowie verschiedene Werkstätten.

Dank eines sorgfältig geplanten Neuansiedlungskonzepts von hoher städtebaulicher Qualität hat sich Fichtenwalde zu einem attraktiven Wohnstandort im Berliner und Potsdamer Umland entwickelt. Die ruhige Waldlage lässt kaum erahnen, wie hervorragend der Ort verkehrstechnisch angebunden ist. Mit dem PKW gelangen Sie über die BA 10 und 115 nach Potsdam und Berlin. Vom nur ca. 4 km entfernten Bahnhof Beelitz - Heilstätten sind Potsdam und Berlin mit dem Regionalexpress 7 via Berlin – Wannsee mit Anschluss an das Berliner S-Bahnnetz ebenso zu erreichen. Egal für welche Option Sie sich entscheiden, Potsdam erreichen Sie in ca. 25 und das Berliner Zentrum in ca. 45 Fahrminuten. Zwei Buslinien binden im 30Minutentakt den Ortsteil Fichtenwalde nach Beelitz an.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Architektenhaus



# Exposé - Galerie



Einblicke



Windfang



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



# Exposé - Galerie



Gäste - WC (EG)



Zimmer (OG)



# Exposé - Galerie



Zimmer (OG)



Wannenbad (OG)



# Exposé - Galerie



Spitzboden



Terrasse



# Exposé - Galerie



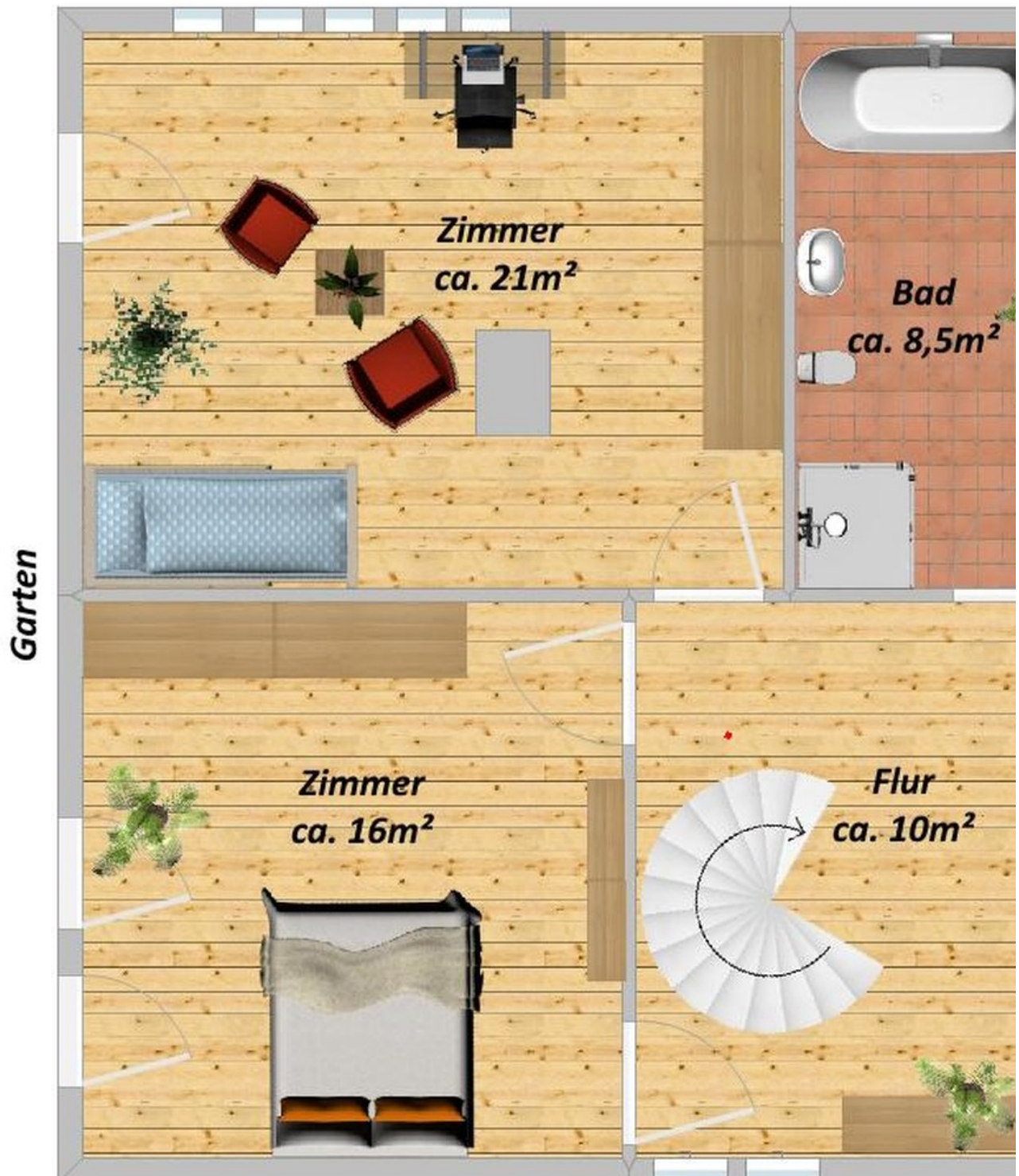
Einblicke



Einblicke

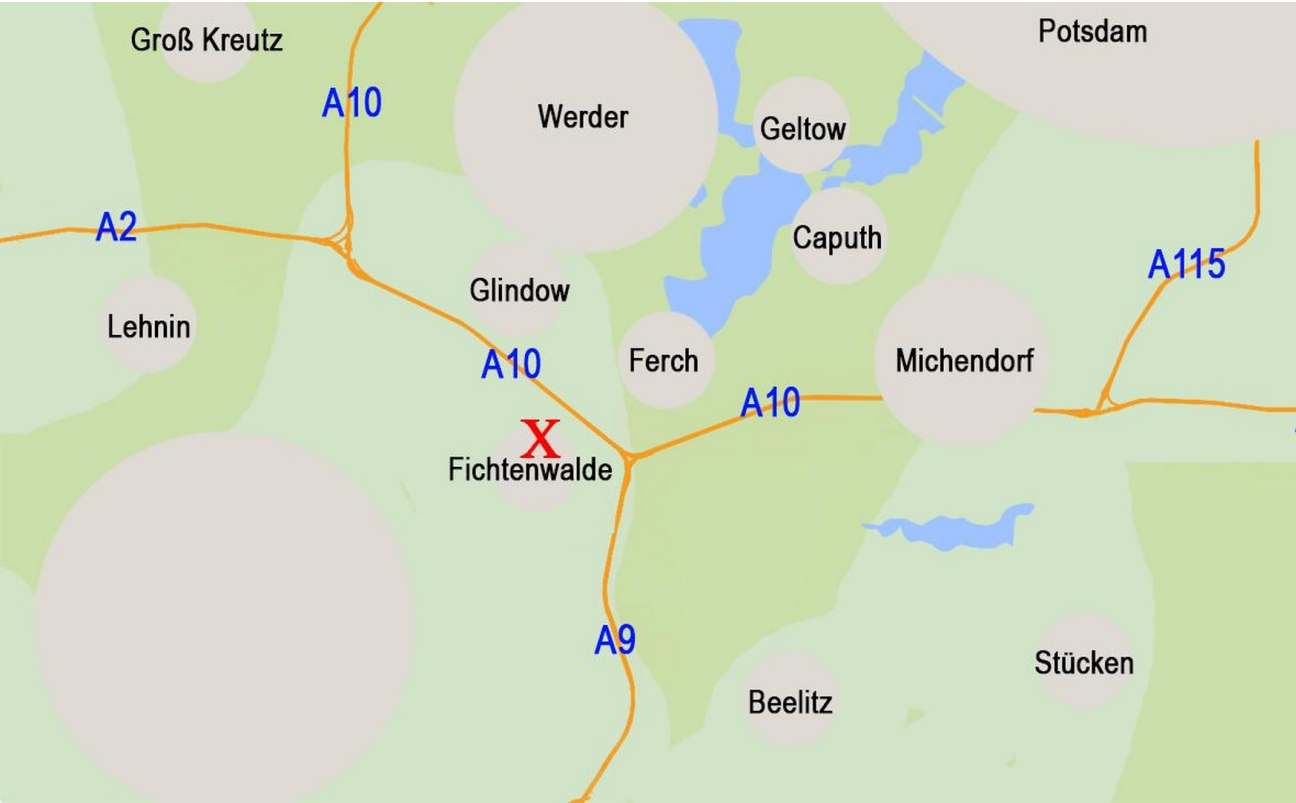


# Exposé - Grundrisse



Raumaufteilung Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Lage



Grundstück



# Exposé - Grundrisse



Raumaufteilung Erdgeschoss