

Großbeeren

# Neuwertige Stadtvilla mit gehobener Ausstattung - Urlaubsflair, Pool & Sauna

Objektnummer: 25096036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.478 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25096036                  |
| Wohnfläche   | ca. 182,99 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2021                      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.350.000 EUR                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche                                  |

Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf            | 53.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.10.2030       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2020          |



Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Stadtvilla aus dem Jahr 2021 besticht durch moderne Architektur und eine gehobene Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.478 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Raum und Komfort für gehobene Ansprüche.

Das auf dem Grundstück zurückversetzt gelegene Architektenhaus, das mit viel Liebe zum Detail individuell geplant wurde, verfügt über eine überdachte Terrasse im Eingangsbereich. Es erstreckt sich über zwei Ebenen und schafft durch den großzügigen Eingangsbereich sowie das repräsentative Treppenhaus eine einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem wunderschön angelegten Garten. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss der Hauswirtschaftsraum, ein Zimmer – ideal für Gäste oder als Arbeitsraum – sowie ein Duschbad. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit Siemens-Elektrogeräten und Quooker-System, lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Im Obergeschoss finden Sie drei weitere Zimmer, eine praktische Ankleide sowie ein modernes Tageslichtbad mit Wanne und Regendusche. Der begehbare Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

Das Haus ist mit modernster Technik ausgestattet: Solarthermie, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster mit zentral gesteuerten elektrischen Rollläden sowie eine Alarmanlage sorgen für höchsten Komfort und Sicherheit.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight – die Gartenterrasse mit Natursteinumrandung und mediterraner Bepflanzung unterstreicht den hochwertigen Charakter des Gartens. Besonders hervorzuheben ist der Swimming-Pool mit separater Sonnenterrasse sowie das Saunahaus, die den Garten in eine wahre Wellnessoase verwandeln. Der gepflegte Garten mit großer Rasenfläche, verlegten Natursteinplatten und Wildblumenwiese schafft eine naturnahe Atmosphäre. Ein Brunnen, eine automatische Bewässerungsanlage und ein Mähroboter sorgen für eine einfache Pflege und ein stets gepflegtes Ambiente.

Für zusätzliche Sicherheit und Komfort trägt auch das elektronische Einfahrts- und

Eingangstor mit Video-Gegensprechanlage bei.

Die große Doppelgarage wurde im Stil des ursprünglichen Wohnhauses gebaut, um den historischen Charakter des Grundstücks zu bewahren. Sie verfügt über einen begehbaren Dachboden und zwei Wallboxen.

Stellplätze auf dem Hof und ein Holzgartenhaus runden das Angebot ab.

Dieses Architektenhaus verbindet moderne und zeitgemäße Ausstattung mit einer hochwertigen Außenanlage – perfekt für all jene, die Komfort, Natur und Urlaubsflair schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser beeindruckenden Immobilie.



Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Ausstattung und Details

### HAUS:

- Wohnhaus, massiv gebaut (Porotonstein), mit Walmdach, eingedeckt mit engobierten Tonziegeln
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- Fußbodenheizung
- moderne Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten & Quooker-System
- zwei Tageslichtbäder (ein Duschbad und ein Bad mit Wanne und Regendusche)
- repräsentatives Treppenhaus
- Hauswirtschaftsbereich
- dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden (zentral gesteuert) und maßgefertigtem Insektenschutz
- Alarmanlage und Öffnungssensoren an den Fenstern
- begehbare Spitzboden als zusätzliche Abstellmöglichkeit
- überdachte Terrasse im Eingangsbereich
- Gartenterrasse mit Überdachung, Natursteinumrandung und mediterraner Bepflanzung

### AUSSENBEREICH:

- Elektronisches Einfahrts- und Eingangstor
- Video-Gegensprechanlage
- große, massiv gebaute Doppelgarage mit begehbarem Dachboden (Kellerersatz)
- zwei Wallboxen
- Stellplätze auf dem Hof
- Holzschuppen
- Pool (8 x 4 m), eingefasst mit abrollbarer Abdeckplane
- Saunahaus und Poolstation
- hochwertig angelegter Außenbereich mit Großsteinpflaster, Natursteinplatten, Castle Kies usw.
- ein im Gartenboden eingelassenes Trampolin
- Wildblumenwiese, ehemaliges Volleyballfeld
- Brunnen mit Trinkwasserqualität (Tiefe: 25 m)
- automatische Bewässerungsanlage
- Mähroboter

Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE

Großbeeren liegt im Süden des Landes Brandenburg, nur etwa fünf Autominuten von der südlichen Berliner Stadtgrenze entfernt, in unmittelbarer Nähe zum Bezirk Berlin-Lichterfelde. Die Lage des Ortes ist ideal für all jene, die die Ruhe und Natur des ländlichen Raums schätzen, aber auf die Nähe zur Metropole Berlin und zur Landeshauptstadt Potsdam nicht verzichten möchten. In rund 30 Minuten erreicht man das Berliner Stadtzentrum, die Potsdamer Innenstadt ist sogar schon nach etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

### VERKEHR

Zwei Anschlussstellen zur Bundesstraße B 101 sorgen für einen reibungslosen Individualverkehr, und der Berliner Autobahnring ist schnell erreicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut. Der Bahnhof Großbeeren wird regelmäßig von der Regionalbahn RE4 angefahren, die eine direkte Verbindung zwischen Wismar, Berlin, Luckenwalde und Jüterbog bietet. Zudem bestehen Anbindungen an die Fernstrecke Berlin–Leipzig–München sowie an den Berliner Eisenbahnring. Mehrere Buslinien verbinden Großbeeren darüber hinaus mit den umliegenden Gemeinden. Der internationale Flughafen BER ist ebenfalls nur rund 15 Autominuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR/AKTIVITÄTEN

Im Ort finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie eine Grund- und Oberschule. Auch das Freizeitangebot kann sich sehen lassen: Eine Wasserskianlage, Tennisplätze, Golfmöglichkeiten und Fußballplätze bieten sportlich Aktiven vielfältige Betätigungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch nahegelegene Gemeinden, die weitere Aktivitäten und kulturelle Angebote bereithalten.

Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 53.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25096036 - 14979 Großbeeren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)