

Potsdam – Fahrland

# Schöne Doppelhaushälfte mit traumhaftem Weitblick

Objektnummer: 25109002



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

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

Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Auf einen Blick

Objektnummer	25109002
Wohnfläche	ca. 110,33 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2004

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2004 bietet eine Wohnfläche von etwa 110,33 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 345 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage und den unverbaubaren Blick ins Grüne, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen.

Mit insgesamt fünf Zimmern erstreckt sich das Wohnangebot über mehrere Ebenen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss empfängt Sie der großzügige Eingangsbereich, von dem aus Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer gelangen. Der offene Übergang zur Küche sorgt für ein kommunikatives Wohnambiente. Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur überdachten Terrasse, die perfekt für gemütliche Stunden im Freien ist, unabhängig von der Witterung. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und verfügt über einen Aufstellpool, welcher in den Sommermonaten für Erfrischung sorgt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafräume und ein modernes Badezimmer mit Tageslicht. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzlichen Raum, der individuell genutzt werden kann, sei es als Home-Office, Gästezimmer oder Hobbyraum. Der Keller bietet einen Hausanschlussraum sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Ihre Fahrzeuge finden Platz im praktischen Doppelcarport, welches Schutz vor Witterungseinflüssen bietet.

Beheizt wird die Immobilie durch eine effiziente Zentralheizung. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal zu bewerten, mit gepflegten Materialien und einer soliden Grundausstattung, die durch regelmäßige Wartungen und Pflege erhalten wurde.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen, und auch mit dem Auto sind Sie schnell auf den überregionalen Verkehrswegen.

Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort und einer ruhigen, naturnahen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Sie eignet sich sowohl für die junge Familie als auch für Paare, die Raum für individuelle Gestaltungsideen suchen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten

dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Terrasse mit Überdachung
- Aufstellpool im Garten
- Hausanschlussraum im Keller
- Doppelcarport für ein Auto

Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Alles zum Standort

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 186.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten.

Beim Verlassen der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam über die B2 in nördlicher Richtung erreicht man in nur wenigen Minuten den Ortsteil Fahrland. Die Ortschaft liegt nördlich des Fahrländer Sees und grenzt nordöstlich an den Naturschutzpark Döberitzer Heide, die zu einem großen Naturreservoir entwickelt worden ist. Fahrland hat sich daher nicht nur zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, sondern bietet auch Wanderern und Radfahrern vielfältige Betätigungsmöglichkeiten.

Fahrland ist per PKW über die A10, Ausfahrt Potsdam-Nord, und entlang der Bundesstraße 273 erreichbar. Aus der Potsdamer Innenstadt ist Fahrland mit der Buslinie 609 ( im Halbstundentakt ) zu erreichen.

Fahrland liegt nahe dem westlichen Berliner Außenring; nächster Haltepunkt ist der Bahnsteig Marquardt mit einem großem Park & Ride Gelände.

Mittlerweile hat Fahrland auch eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung und integriertem Hort. Zwei Kindergärten sind ebenfalls vorhanden. 1992 wurde ein Jugendhaus, der "Treffpunkt Fahrland" in der alten Dorfschule eingerichtet

Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 103.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25109002 - 14476 Potsdam – Fahrland

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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