

Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

Skandinavisches Design: Nachhaltiges Wohnen mit der Technik von Morgen !

????????? ??????????: 24087010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 2.250.000 EUR • ??????????: ca. 245,55 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 1.070 m²

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?? ??? ??????

???????? ??????????	24087010	????? ???????	2.250.000 EUR
????????????	ca. 245,55 m ²	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	????????????	ca. 26 m ²
?????????????? ??? ????????????	4	???????????????????????? ??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ??????????
??????????	2		
????? ?????????????	2022		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????????????????? ?????????????	?????????????????? ?????????????	BEDARF
?????????????? ?????????????????? ???????? ???	14.05.2034	???????? ??????? ??????????????	13.00 kWh/m ² a
		????????????? ?????????????? ?????????????	A+

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?? ?????????



???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?? ?????????



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Spandau

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

??? ?????? ???????????

Die an die klassische Scheunenarchitektur angelehnte Formensprache des Gebäudes zeichnet sich durch eine puristische, skandinavisch anmutende Gestaltung aus, die sich respektvoll in die waldreiche Umgebung anpasst. Mit der Symbiose aus ökologischer Bauweise und exklusiver Ausstattung gewährleistet diese Immobilie nachhaltiges Leben auf höchstem Niveau. Starten Sie mit Ihrer Familie in ein modernes, energieeffizientes und gesundes Leben mit allem Komfort und technischen Highlights. Schon beim Betreten dieses wunderschönen Hauses spüren Sie die ganz besondere Wohlgefühl-Atmosphäre! Durch Verwendung von edlem Holz, den lehmverputzten Wänden und den außergewöhnlichen Sichtachsen fühlt man sich gleich wie im Urlaub. Mit dem diagonal geführten Flur entführt Sie dieses Haus direkt in eine andere Welt. Bis zu 12 m lange Dielen leiten Ihren Blick durch die ganze Länge des Hauses. An dessen Ende öffnet sich das Gebäude zum Garten mit großen Fensterfronten und einer modernen Wohnküche. Vom Tischler wunderbar eingepasst, besticht diese Küche nicht zuletzt mit den exklusiven Geräten von Miele, einem Induktionsfeld mit integriertem Abzug der Firma Bora und durch den Blick in den Garten. Hier macht Kochen für Ihre Lieben wirklich Spaß - hier schlägt das Herz des Hauses! Daneben geht es in das gemütliche Wohnzimmer mit dem wasserführenden Kamin und einer professionellen Heimkinoanlage. Das Wohnzimmer liegt ein wenig tiefer als die übrigen Räume und verfügt dadurch über eine atemberaubende Deckenhöhe von 3,75 m. Die Lehmwände, die Holzbalkendecke und der gemauerte Kamin geben dem Raum so etwas wie das skandinavische "Hygge", eine gemütliche, herzliche Atmosphäre in der man sich einfach nur wohl fühlen kann. Und wenn Sie kuschelig vor Ihrem loderndem Kamin sitzen genießen Sie den Blick in den wundervoll angelegten Garten. In den wärmeren Jahreszeiten treten Sie hinaus auf die überdachte und windgeschützte Terrasse und verbinden so Drinnen und Draußen. Ein Gäste- oder Arbeitszimmer und ein Gästebad und ein Hauswirtschaftsraum, in welchem sich die moderne Wärmepumpenanlage befindet, runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Separat zugänglich liegt im vorderen Bereich noch ein Büro fürs Homeoffice mit separatem WC - den könnte man sich auch sehr gut als Gästebereich vorstellen. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein großes Bad mit freistehender Wanne direkt unter einem Dachfenster mit Blick auf die Sterne und bodengleicher Dusche. Daran schließt sich eine Sauna mit Ruhebereich an. Hier können Sie klassisch saunen auf finnische Art oder als Dampfsauna. Immer haben Sie dabei den Blick auf die sich wiegenden Baumkronen und das Gründach. Nach dem Abkühlen können Sie sich unter der Außendusche auf der überdachten Terrasse entspannen - oder Sie trinken hier einfach ganz gemütlich Ihren Tee. Durch das sich harmonisch anschließende Nebengebäude erhält das Anwesen einen geschützten Hofcharakter. Dieses Gebäude

kann vielfältig genutzt werden: es ist gedämmt, mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und hat einen Wasseranschluss. Das ganze Grundstück ist von der Königlichen Gartenakademie liebevoll geplant und angelegt worden. Durch den Holzstaketenzaun (französischer Cottage Gartenzaun) ist das Areal optisch wunderschön begrenzt - alle Wege sind mit wassergebunden Wegedecken und hochwertigen Cortenstahl-Kanten versehen. Der alte Baumbestand und die neu angelegten Beete werden durch eine Gartenbewässerungsanlage pflegeleicht mit frischem Wasser aus dem Brunnen versorgt. Diese gelungene Kombination aus einzigartigem Lebensraum und Versorgungskonzept wird den Markt revolutionieren. Genutzt wird die Kraft der Sonne sowohl mittels Solarenergie zur Stromversorgung als auch zur ganzjährigen Versorgung mit Wärme. Das Versorgungskonzept sollte die Umweltenergie mit Solarenergie, Erdwärme, Wasser, Luft, und Biomasse über einen eingebundenen Heizkamin nutzbar machen. Was kompliziert klingt, wurde so weit vereinfacht, dass eine Wärmepumpe barrierefrei alle Umweltquellen zur Versorgung anzapft. Dabei erreichte das System bisher ungekannte Ergebnisse. Dafür haben Experten aus verschiedenen Bereichen an diesem innovativen Lebensraum zusammen gearbeitet. Ziel war eine größtmögliche Energie-Autarkie in Verbindung mit natürlichen Baustoffen wie Holz und Lehm. Das Ergebnis ist einzigartig. Zwei Ladesäulen für E-Autos machen das Angebot sind selbstverständlich auch vorhanden. Bei weiterem Interesse melden Sie sich gerne bei uns - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

????????????????? ??? ??????????

- Herrliches Waldgrundstück in Seenähe
- Architektenhaus in hochwertiger Skelettbauweise
- Außergewöhnliche Sichtachsen und Perspektiven
- Ökologisch diffusionsoffener Wandaufbau mit Lehm
- Großflächige Fensterfronten
- Hochwertige Haustür - "Klöndör"
- Dreifach verglaste Holzfenster
- Raumübergreifende Balkenkonstruktionen
- Zusätzliche Lichtbänder
- Hohe Räume bis zu 3,75 m mit offener, sichtbarer Holzdecke
- Dielenboden von Dinesen 30 cm breit nach separater Dielenplanung ohne Stoß
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Wasserführender Kamin
- Vollholzküche maßgefertigt vom Tischler
- Bora Professional Induktionsfelder mit integriertem Abzug
- Intelligentes Haus durch KNX-Bussystem
- Große Solarthermieanlage für Heizung und Warmwasser
- Sole Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage, 16 kWp
- Speicherkapazität 10 kWh
- Solarthermieanlage
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Sauna mit Sanarium (Finnische und Dampfsauna)
- Heimkino im Wohnzimmer
- Separater Eingang zum Büro
- Nebengebäude
- Überdachte Dachterrasse mit Blick in den Garten

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

??? ??? ??? ????????????

Groß Glienicke - eines der begehrtesten und schönsten Gebiete im Umland der Hauptstadt Berlin! Als Ortsteil von Potsdam und direkt angrenzend an Berlin sind Sie bestens angebunden und leben doch mitten im Grünen. Eingebettet zwischen dem Groß Glienicker See, dem Sacrower See, nahe der Havel und inmitten der weiten Wälder des Potsdamer Königswaldes liegt hier eine gewachsene Einfamilienhaus- und Villensiedlung mit großen Grundstücken mit guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft. Häuser und Villen in Groß Glienicke sind sehr beliebt – insbesondere solche die die Nähe zum Wasser bieten können. Der Ort bietet Ihnen Läden des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafes. Eine Grundschule und mehrere Kindergärten stehen Ihnen direkt in Groß Glienicke zur Verfügung, weiterführende Schulen besuchen die Kinder in Kladow, Potsdam oder in Berlin. Das öffentliche Verkehrsnetz bietet gute Verbindungen sowohl in die Hauptstadt Berlin als auch nach Potsdam. Der ICE-Bahnhof Berlin Spandau ist in 15. Minuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner City in ca. 30 Minuten und Potsdam in ca. 15 Minuten.

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 13.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 24087010 - 14476 Potsdam / Groß Glienicke – Groß Glienicke

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 ?????????? - Spandau
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com