

"Mühlenblick 1889" Historisches, saniertes Zweifamilienhaus zum Wohnen und Vermieten, provisionsfrei



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 14480 Potsdam

Baujahr: 1889

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 181 m²

Nutzfläche (ca.): 113 m²

Grundstücksfläche (ca.): 921 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 677.000,-

> Zweifamilienhaus

> Potsdam

> 7 Zimmer

> 181 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1990



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	14480 Potsdam
Baujahr	1889
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	181 m ²
Nutzfläche (ca.)	113 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	921 m ²
Kaufpreis	677.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	91,74 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1889
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Charme, Komfort und Ausblick -

Dieses wunderschöne historische und vollständig sanierte Wohnhaus von 1889 in der Gartenstadt Drewitz bietet Ihnen verschiedene lukrative Nutzungsmöglichkeiten zu einem hervorragenden Preis-/ Leistungsverhältnis.

Die detailverliebte, hochwertige Sanierung und Modernisierung in den

vergangenen Jahren ist überall erkennbar. Der schön eingelassene Swimming Pool im Garten ist mit einem flexiblen Dach ausgestattet und lädt zu tollen Gartenpartys und entspannten Sommerabenden ein.

Aktuell ist das Haus in zwei separate Wohnungen (Erdgeschoss und Obergeschoss inklusive offenes Dachgeschoss/ Atelier) geteilt, eine Verbindung zu einer sehr großzügigen Wohneinheit über alle Etagen kann kostengünstig hergestellt werden.

Folgende Nutzungsmöglichkeiten bieten sich beispielsweise an:

1. Sie können sofort die geräumige und frisch renovierte Komfort-Wohnung im Erdgeschoss plus Sonnengarten samt Swimmingpool beziehen und mithilfe der Mieteinnahmen der separaten oberen Wohnung, Ihre Kosten minimieren.
2. Alternativ kann das Haus als Zweifamilienhaus zur langfristigen Kapitalanlage genutzt und die untere Wohnung sofort neu vermietet werden. Gerne sind wir hierbei behilflich.
3. Auf Wunsch wäre auch die vollständige Eigennutzung des gesamten Hauses, zum Beispiel als Mehrgenerationenhaus oder sehr großzügiges Einfamilienhaus möglich.

Ihr großes Plus bei diesem Angebot:

Durch die erfolgte Sanierung gibt es in den nächsten Jahren keine planmäßigen Austausch- oder Reparaturkosten. Die moderne Dämmung und Beheizung sorgt außerdem für günstige Nebenkosten und ein angenehmes Raumklima ohne Handlungsbedarf.

Es sind zusätzlich drei abschließbare Garagen vorhanden, die vermietet oder eigengenutzt werden können.

Fragen Sie jetzt Ihr persönliches Expose für diese außergewöhnliche Gelegenheit an - wir freuen uns auf Sie!

Ihr
Maximilian Kühnel
Immobilienmakler (IHK)

Kühnel Immobilien - Mehr als nur irgendein Immobilienmakler!
www.kuehnel-immobilien.de

Ausstattung:

Highlights des Zweifamilienhauses in Potsdam-Drewitz:

- + Baujahr: ca. 1889, kein Denkmalschutz
- + massive Bauweise, gute Substanz
- + ca. 181qm Wohnfläche
- + 7 Zimmer, 2 Bäder
- + erste Sanierung und Erweiterung 1975/1976

> Zweifamilienhaus

> Potsdam

> 7 Zimmer

> 181 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1990



- + Kernsanierung um 2020, fortlaufend modernisiert
- + Deckenhöhen: EG: 2,90m OG: 2,60m DG: 2,20m
- + massive Bauweise, teilunterkellert mit Stehhöhe
- + vollständig saniert und modernisiert
- + moderne Buderus-Gaszentralheizung aus 12/ 2022
- + neues Dach plus Gaube
- + Fassadendämmung
- + glatt gespachtelte Wände
- + Fußbodenheizung
- + Terrasse und Balkon
- + Garten mit Swimming-Pool und Geräteschuppen
- + 2-fach isolierverglaste Fenster
- + elektrische Rolläden an den Fenstern im Erdgeschoss
- + neue Türen, teils aufgearbeitete historische Innentüren
- + luxuriöse Kochinsel im EG mit Gas- und Elektrokochfeld sowie Abzugshaube
- + moderne Einbauküche im OG
- + gemauerter Zaun und moderne Gartentür
- + Videogegensprechanlage
- + 3 Garagen (2 aktuell gut vermietet & kurzfristig kündbar)
- + vollständig erschlossen (Gas, Elektrik, Wasser, Abwasser)
- + hervorragende Infrastruktur und gute Wohngegend

Alle Angaben im Exposé stammen von den Eigentümern, es wird keine Haftung übernommen. Gerne stehen wir Ihnen für Detailfragen, eine unabhängige Finanzierungsberatung und eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Gegenden von Potsdam-Drewitz, umgeben von viel Grün und historischen sowie sanierten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Aufgrund der hervorragenden Anbindung zur Nutheschnellstraße und weiter zur Autobahn in alle Richtungen, zum Potsdamer Sterncenter und natürlich der wunderschönen Landeshauptstadt Potsdam bietet sich hier eine seltene Chance für Interessierte.

Im Überblick:

Einkaufen & Shopping

Rewe, Edeka, Penny, Lidl: < 1km

STERN-Center Potsdam Drewitz mit 77 Shops und 12x Gastronomie:
1km

ÖPNV & Verkehr:

Bushaltestelle: ca. 400m

Bahnhof Babelsberg: ca. 3,9km

Autobahn A115: 2km

Flughafen BER: 47km

Ladesäulen 22kW: 495m // 300kW: 600m

Bildung & Gesundheit:

3x Kita: < 1km

7x Schule (Grund, Mittel, Gymnasium): ca. 1km
hervorragende ärztliche Versorgung im Umkreis

Day- & Nightlife:

Kneipen, Bars & Billard: 1,6km

Eis, Cafe: 450m

Kulinarik:

diverse intern. Restaurants: 500m - 900m

Sport & Aktivitäten:

Golfplatz Wannsee: 12,5km

Fitnessstudio: 700m

Schwimmbad: 1,2km

Freizeitbad: 6,5km

Tennishalle: 4km

diverse Museen & Schlösser: 2-10km

Konrad-Wolf-Park: 1,6km

Sonstiges:

Kühnel Immobilien berät, vermittelt und begleitet Sie vorrangig im Bereich Wohnimmobilien

(Beratung zu Wertermittlung, Kauf, Verkauf, Vermietung, Unterlagenbeschaffung, Optimierung und Entwicklung sowie Erbangelegenheiten, Scheidung, Finanzierung) und Immobilien zur Kapitalanlage bzw. Altersabsicherung.

Getreu der Unternehmensphilosophie "Kühnel Immobilien - Mehr als nur irgendein Immobilienmakler " haben wir uns zum Ziel gesetzt, Interessenten zu zufriedenen Kunden zu machen, Sie langfristig zu betreuen und Ihnen als fester und zuverlässiger Ansprechpartner rund um das Thema Immobilie lebenslang zur Verfügung zu stehen.

Wir beraten Sie nach Wunsch telefonisch, per Videocall, persönlich bei Ihnen Zuhause oder in einem Gemeinschaftsbüro und sind jederzeit für unsere Kunden erreichbar.

Kühnel Immobilien - Wir lieben Immobilien und Ihre Geschichten!

Ihr Maximilian J. Kühnel

Immobilienmakler (IHK), Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (IHK)

Inhaber

Kontakt:

Tel: 0172 - 10 25 900 (auch SMS, WhatsApp 24/7)

Instagram, Facebook, LinkedIn, Google, Bing, YouTube -> Kühnel

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Potsdam
- > 7 Zimmer

- > 181 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1990



Immobilien

Objektbilder:



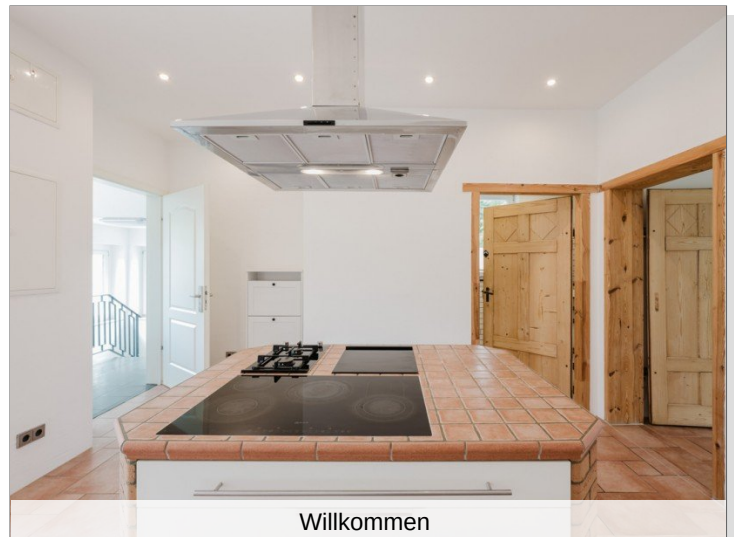
Gartenansicht



Hauseingang



Gartentür und befestigter Weg



Willkommen



Küche mit Kochinsel

Kühnel Immobilien

Zepernicker Straße 51, 16321 Bernau bei Berlin OT Schönow
anfrage@kuehnel-immobilien.de - www.kuehnel-immobilien.de

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Potsdam
- > 7 Zimmer

- > 181 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1990



Wohnqualität



Esszimmer mit Gartenblick



Kochstelle, Detail



Zimmer 1



Fliesendekor angelehnt an die grenzende ehemalige Mühle



Zimmer 1, Blick zur Küche und Diele

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Potsdam
- > 7 Zimmer

- > 181 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1990



Badezimmer mit Wanne



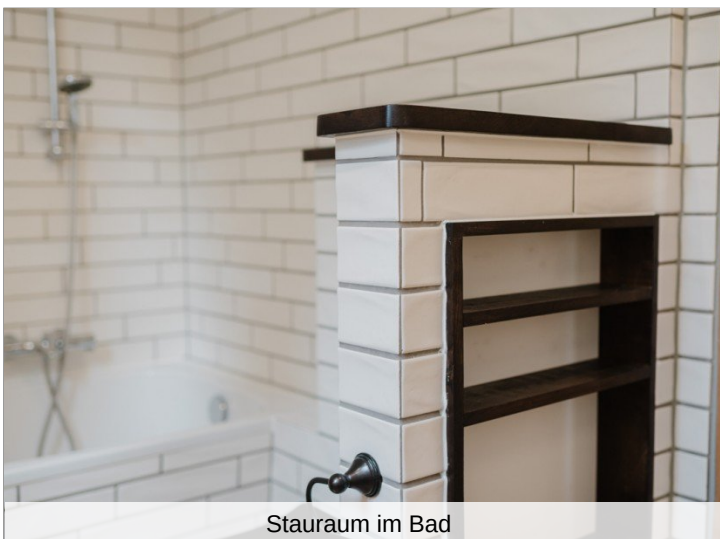
2 oder 3 Räume möglich



Badezimmer mit bodengleicher Dusche



Zimmer 2 mit Hochbett



Stauraum im Bad



Zimmer 2, Hochbett herausnehmbar

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Potsdam
- > 7 Zimmer

- > 181 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1990



Zimmer 4



Zufahrt und 3 Garagen



Thermostat, Detail



Küche mit Blick zum Esszimmer



Pool mit Blick zur Terrasse



Gartenblick mit Terrassenzugang

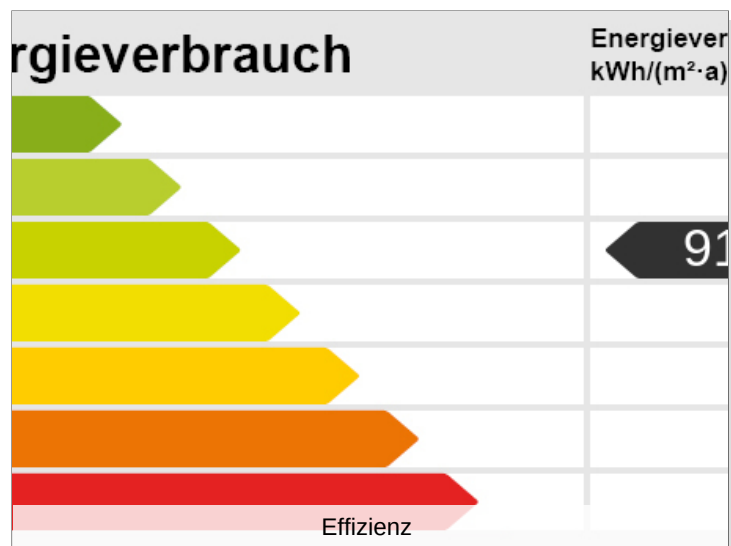
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Potsdam
- > 7 Zimmer

- > 181 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1990



Treppe ins DG



> Zweifamilienhaus
> Potsdam
> 7 Zimmer

> 181 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1990



Ansprechpartner:

Herr Maximilian Kühnel

Telefon: 00491721025900

Mobil: 00491721025900

E-Mail: anfrage@kuehnel-immobilien.de

Firmendaten:

Inhaber
Maximilian J. Kühnel

Anschrift
Zepernicker Straße 51 | 16321 Bernau bei Berlin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)172 / 10 25 900

E-Mail: anfrage@kuehnel-immobilien.de
Internet: www.kuehnel-immobilien.de

USt-IdNr.: DE312159967

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Ordnungsamt Pankow von Berlin am 13. April 2017.

Verbraucherinformation
Ombudsmann Immobilien im IVD/VPB – Informations- und
Schlichtungsstelle
c/o Bundesgeschäftsstelle des IVD
Littenstraße 10, 10179 Berlin
www.ombudsmann-immobilien.net

Verantwortlicher im Sinne des § 18 II MStV:
Maximilian J. Kühnel
Zepernicker Straße 51 • 16321 Bernau bei Berlin

Mitglied der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg,
Puschkinstr. 12b, 15236 Frankfurt (Oder),
Tel: +49 335 5621-1115, www.ihk.de/ostbrandenburg/

Plattform der EU-Kommission zur Online-Streitbeilegung
<http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Ihre Notizen:

Vermittlung von Immobiliendarlehen
Registrierung nach § 34i Abs. 1 Gewerbeordnung
Vermittlerregister: Register-Nr. D-W-148-C5Y3-86
www.vermittlerregister.info

Zuständige Aufsichtsbehörde
Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg
Puschkinstr. 12b, 15236 Frankfurt (Oder),
Tel: +49 335 5621-1115, www.ihk.de/ostbrandenburg/

Immobiliendarlehensvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34i Abs. 1
Gewerbeordnung
Bundesrepublik Deutschland

Berufsrechtliche Regelung
- § 34i Gewerbeordnung
- Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV)
- Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung
Name und Sitz des Versicherers:
Carl Rieck GmbH, Augsburg Str. 15, 86424 Dinkelscherben
Geltungsraum der Versicherung:
Deutschland/ Germany

Redaktionell verantwortlich
Maximilian J. Kühnel, Zepernicker Straße 51, 16321 Bernau bei
Berlin