



Grebe  **Immobilien**

Doppelhaushälfte mit Potenzial: Ihr Projekt für die Zukunft!

Großbeerenstraße 51, 14482 Potsdam / Babelsberg



Kaufpreis
675.000,00 €



Zimmer
4



Etagen
2



Wohnfläche
90 m²



Grundstück
784 m²



OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf
 Immobilientyp: Doppelhaushälfte
 Baujahr: 1944
 Kaufpreis: 675.000 €
 Befeuerungsart: Gas
 Provision: 24.100,00 € inkl. MwSt
 Bezugsfrei ab: sofort!
 Grundstückgröße: 784,00 m²
 Wohnfläche: 90,00 m²
 Nutzfläche: 123,00 m²
 Etagenanzahl: 2

Zimmer: 4
 Einbauküche: Ja
 Schlafzimmer: 2
 Badezimmer: 2
 Bad: Dusche, Fenster
 Stellplätze: 2
 Fenster: Kunststoff
 Objektzustand: teilweise renovierungsbedürftig
 Boden : Fliesen, Laminat, Parkett
 Terrasse: 1

Energieausweis

Energieausweis: vorhanden
 Energieausweistyp: Bedarf
 Endenergiebedarf: 244.53 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: G
 Wesentlicher Energieträger: GAS

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese Doppelhaushälfte bietet die Kombination aus einem 784 m² großen Grundstück in gefragter Babelsberger Lage, einem gemütlichen Wohnhaus mit Wintergarten sowie einem zusätzlichen Nebengebäude mit ausgebautem Wohnraum. Wer Freude daran hat, ein Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, findet hier eine vielseitige Immobilie.

Das Wohnhaus bietet einen gewachsenen Grundriss mit angenehmen Raumgrößen und einer soliden Basis für eine umfassende Modernisierung. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, die Küche, das Badezimmer sowie der Wintergarten, der den Wohnraum erweitert und einen schönen Blick in den Garten ermöglicht. Das ausgebautе Dachgeschoss ergänzt die Wohnfläche um zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Kunststoffenster wurden überwiegend in den Jahren 1993/1994 eingebaut.

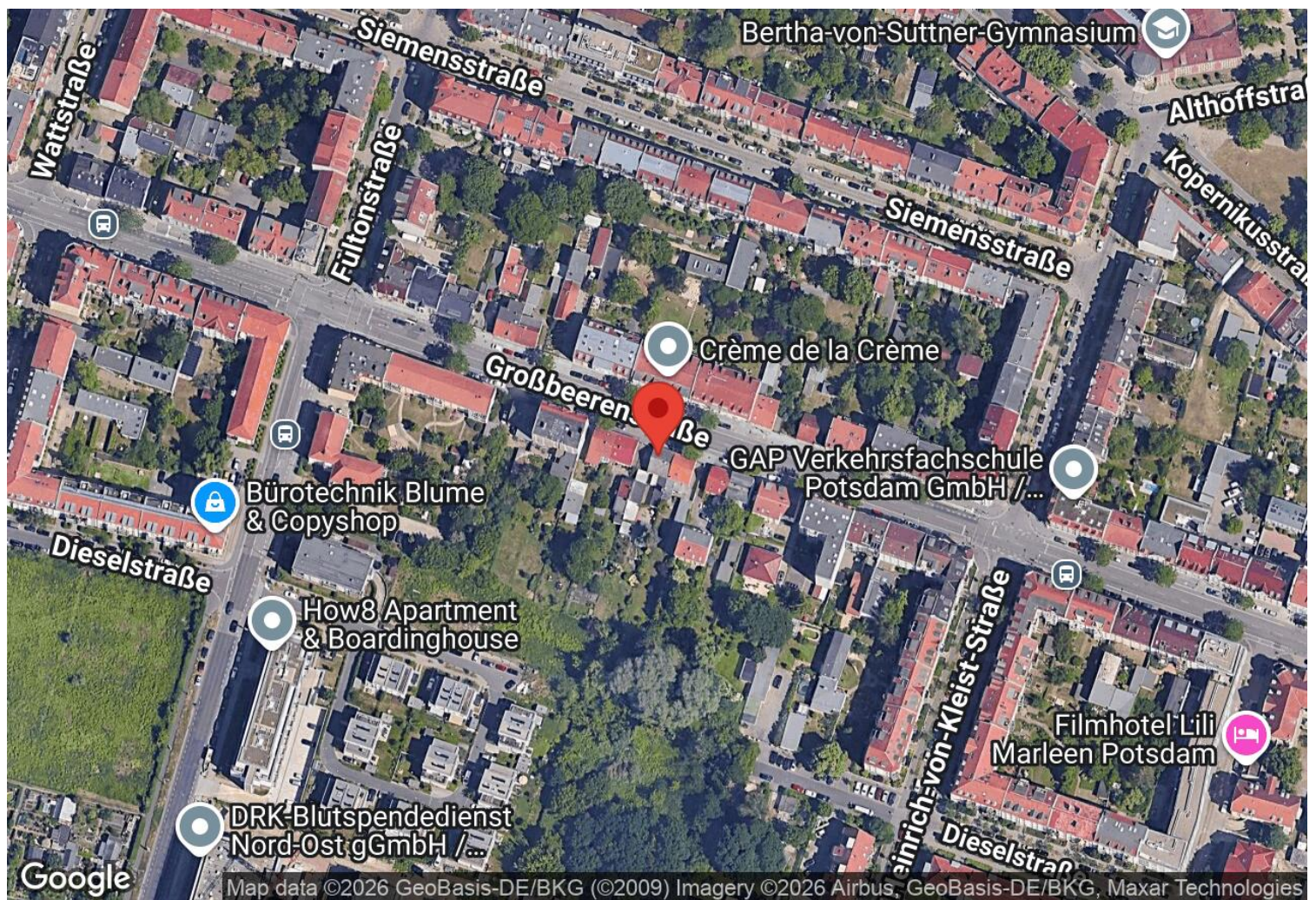
Dach und Fassade sind bislang ungedämmt, die Elektrik entspricht teilweise nicht mehr heutigen Standards und auch die Heizungsanlage sollte im Zuge einer Sanierung erneuert werden.

Ein besonderes Highlight ist das separate Garagengebäude. Über den Garagen befinden sich bereits ausgebautе Wohnräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, beispielsweise als Homeoffice, Gästebereich, Hobbyraum oder privater Rückzugsort. Ergänzt wird das Nebengebäude durch zwei Garagenstellplätze sowie zwei weitere Schuppen, die zusätzlichen Stauraum für Werkstatt, Fahrräder oder Gartengeräte schaffen.

Der großzügige Garten mit altem Baumbestand bietet viel Platz für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Grünen. Hier lassen sich individuelle Gartenideen ebenso verwirklichen wie Spiel- oder Freizeitbereiche.

OBJEKTDDETAILS

- Doppelhaushälfte
- 90m² Wohnfläche
- 784m² Grundstücksfläche
- ausgebautе Dachgeschoss
- sanierungsbedürftig
- Gasheizung
- Kunststoffenster
- Wintergarten
- Garagengebäude mit 2 Stellplätzen
- 2 Schuppen
- Vollerschlossen
- bis zu 1000 Mbit/s Download und 75 Mbit/s Upload



GroÙbeerenstraÙe 51, 14482 Potsdam / Babelsberg

Potsdam zählt mit über 180.000 Einwohnern zu den wachstumsstarken Städten der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Als Landeshauptstadt vereint sie Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft und profitiert maßgeblich von der engen Verflechtung mit Berlin. Die sehr gute Anbindung über S-Bahn, Regionalverkehr und Autobahnen ermöglicht kurze Wege in die Berliner Innenstadt sowie zum Flughafen BER. Die kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung führt seit Jahren zu einer stabil hohen Nachfrage nach Wohnraum. Das Grundstück liegt im etablierten Wohnquartier Babelsberg Süd, geprägt durch drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung, sanierte Altbauten und eine gewachsene Nachbarschaft. Die GroÙbeerenstraÙe ist eine zentrale Erschließungsachse mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Ergänzend bestehen fußläufig erreichbare Angebote aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Die städtebauliche Struktur ist homogen und langfristig stabil.

Die Anbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch den ÖPNV sehr gut. Über die NuthestraÙe, B1 und A115 bestehen schnelle Verbindungen nach Berlin und zum Berliner Ring. Der S-Bahnhof Babelsberg (S7) bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Buslinien sowie das Potsdamer StraÙenbahnnetz ergänzen das Angebot. Die Nahversorgung ist vollständig entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich im direkten Umfeld. Schulen, Kitas und Freizeitangebote sind ebenfalls gut erreichbar und machen den Standort für unterschiedliche Nutzergruppen attraktiv. Der nahegelegene Park Babelsberg bietet hochwertige Erholungsflächen. Ergänzt wird das Angebot durch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Medienstadt Babelsberg als bedeutender Wirtschafts- und Kulturstandort.

SONSTIGES

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Tim Grebe
GREBE CONSULT Immobilien e.

Kfm.

Immobilienmakler in Brandenburg und Berlin

Platz für Ihre Notizen:

IHR ANSPRECHPARTNER



Herr Tim Grebe

Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: www.grebe.immobilien

KONTAKT



GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485

www.grebe.immobilien

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT
Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017