

**Objekt-Nr.: 7545**



**Solides Wohnhaus in Potsdam-Eiche, mit großem Garten, zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

14471 Potsdam  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **750.000,00 EUR**  
Grundstück: **2.189 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **186 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **8**  
Baujahr: **1955**

### Ansprechpartner

**Lietzmann Consult GmbH**

Herr Siegfried Lietzmann

**Telefon:**

033209 / 208 637

**Mobil:**

01578 / 246 29 25

**Fax:**

033209 / 208 636

**Email**

lietzmann@immoweb.de

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

#### Firmendaten

UID: ist beantragt

#### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de

## Lage

Eiche ist ein Ortsteil der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam. Die Gemeinde gehörte bereits zwischen 1935 und 1952 zu Potsdam und wurde im Jahr 1993 erneut nach Potsdam eingemeindet. Potsdam-Eiche ist Heimat für 5.200 Einwohner. Der Ortsteil Eiche liegt westlich vom UNESCO-Welterbe-Park Sanssouci. Vorteilhaft für den Ort sind die ruhige Lage, nahe des Zentrums der Landeshauptstadt und mehrere Wissenschaftseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Eiche ist deswegen auch attraktiv als Wohnort für Mitarbeiter und Studierende der Universität Potsdam und den Instituten der Fraunhofer- und der Max-Planck Gesellschaft. Die Natur rund um Eiche erlaubt wandern, Rad fahren, joggen sowie Flora- und Faunabeobachtungen. Neben Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten ist der Stadtteil auch mit verschiedensten Dienstleistungsbetrieben wie Friseur, Post, Logopädie, bis hin zur Ergotherapie gut ausgestattet. Potsdam-Eiche ist mit den Buslinien 605, 606 und X5 vom Potsdamer Hauptbahnhof zu erreichen. Die Regionalbahn verbindet mit den Haltepunkten Park Sanssouci und Golm den Ortsteil Eiche mit Potsdam und Berlin.

Bis zur Autobahnauffahrt Leest benötigt man ca. 10 PKW-Minuten.

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein solides, unterkellertes Wohnhaus, mit zwei Wohnebenen, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss, mit insgesamt 186 qm Wohnfläche, in Potsdam-Eiche. Die Größe des Grundstücks beträgt 2.189 qm. Das Baujahr des Wohnhauses ist 1955. Der Eigentümer verkauft die Immobilie altersbedingt und weil das Haus für seinen Haushalt zu groß geworden ist. Das Wohnhaus ist versehen mit einem unlängst erneuerten Anschluss an die zentrale Trinkwasserleitung. Strom- und Gasanschlüsse sind ebenfalls vorhanden. Die Beheizung des Hauses erfolgt zentral, inkl. Warmwasser, durch eine im Keller stationierte Gasheizung. Die Abwasserentsorgung wird über eine ca. 16 Kubikmeter umfassende Abwassersammelgrube gesichert. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte am Standort ist für die nächsten Jahre keine zentrale Abwasserentsorgung geplant. Die Straße vor dem Verkaufsobjekt wird derzeit komplett erneuert. Das wertet den Standort weiter auf. Erschließungskosten kommen dafür nicht auf den Käufer zu. Die Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme ist für 2024 geplant. Die Fenster im Haus wurden teilweise erneuert. Das Wohnhaus weist einen Modernisierungsbedarf auf. Die betrifft vor allem die energetische Sanierung, die Heizung, sowie die Sanitär- und Elektroinstallation. Das Dach des Hauses wurde 1997 erneuert, verschiedene Fenster im Jahr 2002. Im Sommer 2012 erfolgte eine Fassadensanierung. Die Auskünfte aus dem Altlastenkataster und aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Potsdam wurden eingeholt. Sie weisen keine negativen Resultate aus. Das Grundstück ist bebaut mit weiteren Nebengebäuden, darunter eine Garage, Abstellmöglichkeiten und ein Pavillon. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein Transformatorenhaus, eingetragen mit Dienstbarkeit im Grundbuch. Im Übrigen wird eine lastenfreie Übertragung des Eigentums gewährleistet. Der Verkäufer ist bereits mit anderweitigem Wohnraum versorgt, sodass die Übergabe der Immobilie zeitnah nach dem Verkauf an den neuen Besitzer erfolgen kann.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de

## Ausstattung

- Großes Grundstück, mit 2.189 qm
- insgesamt 186 qm Wohnfläche, im EG und OG
- geeignet als 2-Familien-Haus
- an Trinkwasser, Strom, Gas, Telekom angeschlossen
- Betriebskosten monatlich liegen bei ca. 365.-€/Monat
- zeitnah nach Kauf kann die Übergabe erfolgen
- komplette Bestandspläne, inkl. der Wohnflächenberechnung, liegen vor.

Der Energieausweis liegt als Energiebedarfsausweis vor, Klasse H, 290,5 kWh/m<sup>2</sup>a, Hauptenergieträger Gas, Erdgas Zentralheizung. Baujahr Wärmeerzeuger 1992. Der Energieausweis ist gültig bis zum 24.04.2034.

## Sonstiges

Immoweb Potsdam, mit seinem bundesweiten Maklernetzwerk von Immobiliendienstleistern und -Maklern, legt größten Wert auf Ihr Vertrauen und auf die Transparenz der Abläufe. Kontaktieren Sie uns persönlich, oder senden Sie uns eine E-Mail – wir stehen Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständig adressierte Anfragen bearbeiten können.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Informationen des Verkäufers, oder eines Dritten. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Ihr Ansprechpartner:

Siegfried Lietzmann

Lietzmann Consult GmbH

Partner der Immoweb AG

Am Bürohochhaus 2-4

14478 Potsdam

Tel: 033209 208 637

Fax: 033209 208 636

Mob: 01578 2462 925

<http://buero.immoweb.de/potsdam/>

[lietzmann-consult@t-online.de](mailto:lietzmann-consult@t-online.de)

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam

Anne Schibalsky

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26

14532 Stahnsdorf

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140

Mail: [potsdam@immoweb.de](mailto:potsdam@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **750.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1955**  
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenovierungsbedürftig**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **186 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **2.189 m<sup>2</sup>**  
Anzahl separate WCs: **1**

Keller Fläche (m<sup>2</sup>): **33 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **8**  
Anzahl der Stellplätze: **3**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Küche: **Einbauküche**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage, freier Platz**  
Wasch-/ Trockenraum vorhanden  
Rolläden vorhanden

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen.**  
Boden: **Fliesen, Teppich, Dielen, Estrichboden**  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Kabel-/Sat-TV vorhanden  
Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **zeitnah nach Kauf**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

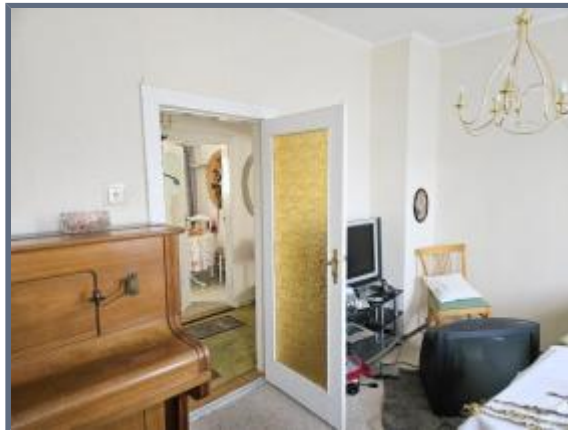
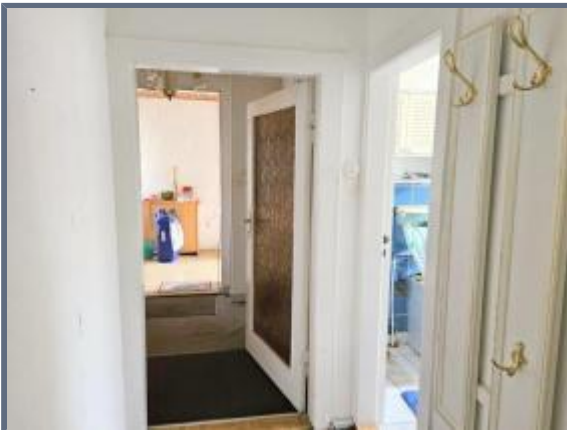
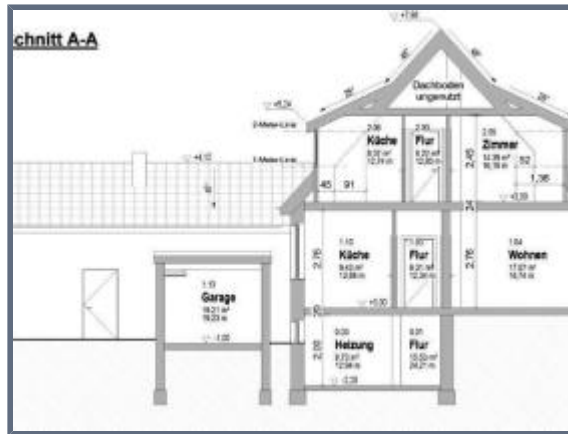
Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de



## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
 Anne Schibalsky  
 Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
 wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26  
 14532 Stahnsdorf  
 Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
 Mail: potsdam@immoweb.de