



Potsdam

## *NEU - Modernes Haus mit Feldblick*

Objektnummer: P5487



Erkunden Sie diese Immobilie mit unserem 360-Grad-Rundgang. Klicken Sie hier, um sich umzusehen.

## *Alles auf einen Blick*

---

---

Objektnummer	P5487
--------------	-------

---

Adresse	An der Obstplantage 12, 14476 Potsdam
---------	--

---

Grundstücksfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
-------------------	------------------------

---

Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
------------	------------------------

---

Baujahr	2002
---------	------

---

Heizung	Gasheizung
---------	------------

---

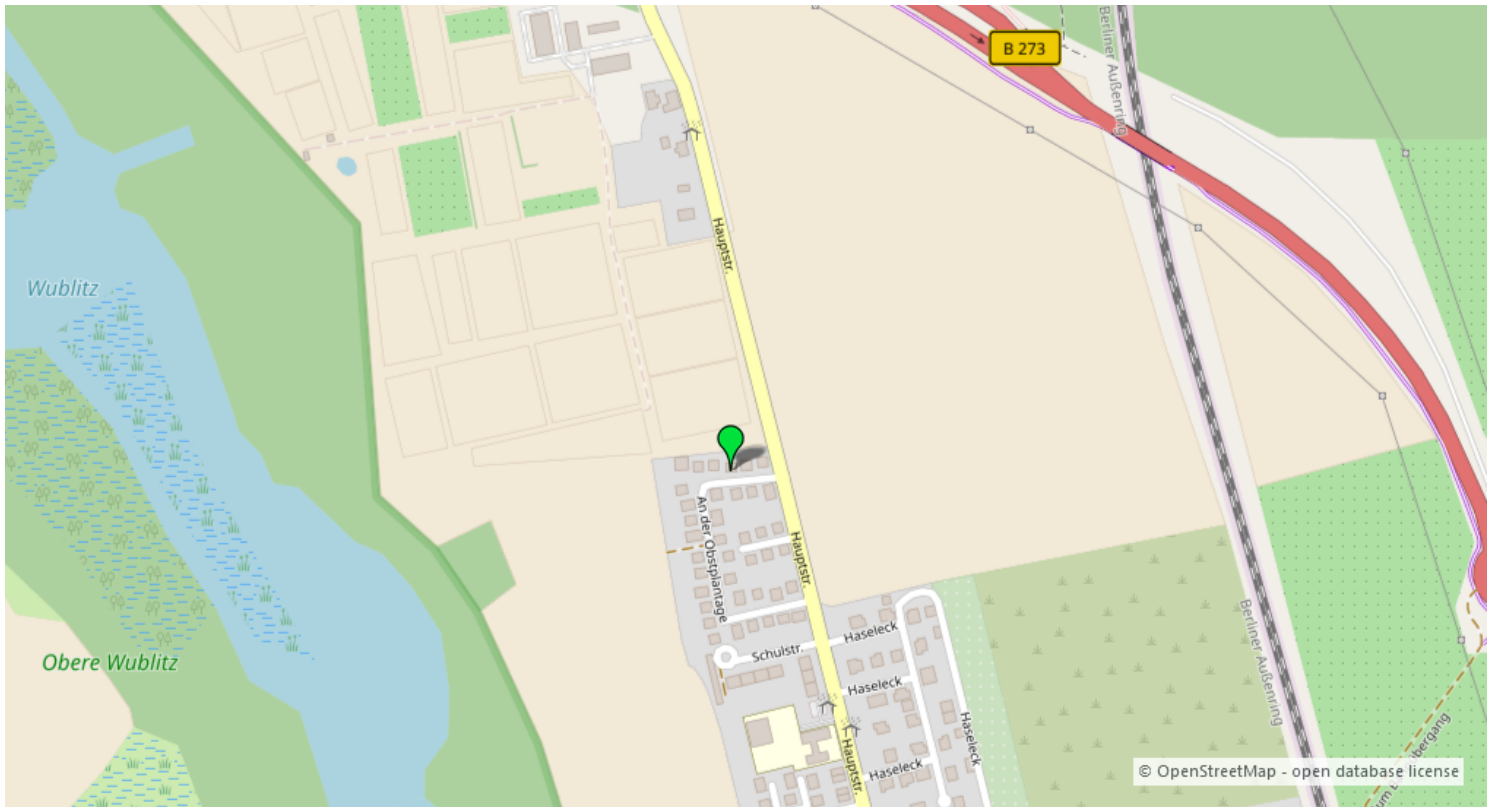
Anzahl Zimmer	4
---------------	---

---

Kaufpreis	395.000 Euro
-----------	--------------

---

# Lagebeschreibung



Inmitten des Havelländischen Obstanbaugebietes, zwischen Wublitz, Schlänitzsee und dem Sacrow-Paretz-Kanal, liegt der idyllische Wohnort Marquardt. Als Ortsteil Potsdams erfreut sich Marquardt eines anhaltenden Zuzugs. Schon Theodor Fontane wusste dieses grüne und wassernahe Fleckchen Erde zu schätzen und widmete Marquardt in seinen Wanderungen durch die Mark Brandenburg ein ausführliches Kapitel. Das Schloss und der Schlosspark von Marquardt sind heute ein beliebtes Ausflugsziel für zahlreiche Besucher von nah und fern. Darüber hinaus weist der Ort eine gute Infrastruktur auf. Die unmittelbare Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 273 und an den Berliner Ring der Bundesautobahn A 10 sowie ein regelmäßiger Bahn- und Busverkehr gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Stadtzentren von Potsdam und Berlin.



# Objektbeschreibung

---



Eingebettet in ein familienfreundliches Umfeld liegt in einer kleinen, ruhigen Anliegerstraße im Potsdamer Ortsteil Marquardt dieses gepflegte und mit vielen technischen Besonderheiten ausgestattete Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002.

Im Erdgeschoss empfängt Sie die geräumige Diele, die Zugang zu allen weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses bietet. Das großzügige, helle Wohnzimmer liegt gleich links und bietet Platz für eine Wohnlandschaft mit Blick auf den Kamin und eine Essnische. Zwischen den beiden Bereichen befindet sich der Zugang zur Terrasse. Die Küche ist als separater Raum gestaltet und komplett ausgestattet. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss ein Gästebad mit Dusche sowie den praktischen Hauswirtschaftsraum. Eine Alarmanlage, abschließbare Fenster mit Sicherheitsfolie und die videoüberwachte Einfahrt sorgen für Sicherheit; Fliegengitter an den Fenstern und elektrisch gesteuerte Jalousien für Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer. Das Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank. Das helle Familienbad ist mit einer Badewanne und Fußbodenheizung ausgestattet. Der Dachboden bietet mit einer Nutzfläche von etwa 22 m<sup>2</sup>

zusätzlichen Stauraum.

Das Grundstück ist pflegeleicht mit Randbepflanzungen und Rasenflächen angelegt, aber auch ein kleines Gemüsebett findet hier noch Platz.

Auf der Terrasse, die bei Bedarf beschattet werden kann, können Sie herrlich entspannen oder mit Familie und Freunden zusammensitzen. Das schönste aber ist der Blick vom Garten und der Terrasse über das angrenzende Feld. Hier lassen sich faszinierende Sonnenuntergänge verfolgen.

Ein Gewächshaus zum Anbauen von eigenem Gemüse ist ebenso auf dem Grundstück vorhanden wie ein überdachter Doppelcarport. Die Garage, die auch als massiver Geräteschuppen genutzt werden kann, sowie ein zusätzlicher Schuppen sorgen für viel Stauraum.

Für die Gartenbewässerung ist ein eigener Brunnen, eine Regenwasserzisterne sowie eine Beregnungsanlage vorhanden.

Die eigene Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 7,2 kw und eigenem Speicher sorgt für weitere Unabhängigkeit.

Der alte Dorfkern, der Schlosspark sowie der Regionalbahnhof Marquardt sind ca. 1 km entfernt. Die neu entstandene Mobilitätsdrehscheibe Marquardt bietet zudem einen zentralen Umsteigepunkt in die Potsdamer City sowie in andere Stadtteile und nach Berlin. Die neue Grundschule des Ortes ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Wenn Sie Interesse an diesem schönen Einfamilienhaus haben, kontaktieren Sie uns gern per Mail oder Telefon. Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch.





Garten



Diele



Wohnbereich



Essbereich





Küche



Gästebad





Schlafzimmer



Bad



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Grundrisse

---

## Erdgeschoss

Der Grundriss muss nicht den aktuellen Gegebenheiten vor Ort entsprechen und nicht maßstabgerecht sein. Die dargestellte Nutzung ist als mögliche Nutzung nicht zugesichert. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben und für eine übersichtliche Darstellung überarbeitet. Ob die Räume in der dargestellten Form so baurechtlich genehmigt sind, wurde durch uns nicht geprüft und ist folglich nicht zugesichert. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



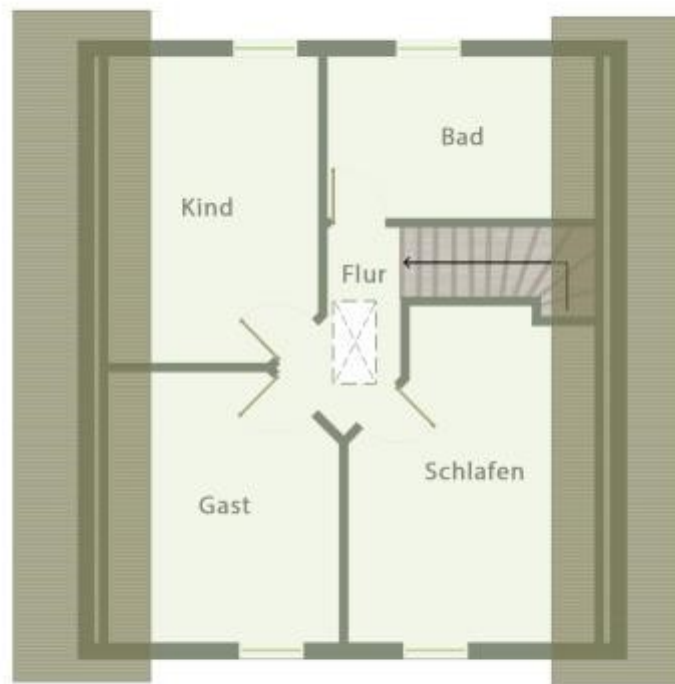


# Grundrisse

---

## Dachgeschoss

Der Grundriss muss nicht den aktuellen Gegebenheiten vor Ort entsprechen und nicht maßstabgerecht sein. Die dargestellte Nutzung ist als mögliche Nutzung nicht zugesichert. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben und für eine übersichtliche Darstellung überarbeitet. Ob die Räume in der dargestellten Form so baurechtlich genehmigt sind, wurde durch uns nicht geprüft und ist folglich nicht zugesichert. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.



# Allgemeine Hinweise

## Allgemeines

Der Kaufpreis ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, dass sich dieser Angebotspreis entsprechend der Nachfrage verringern oder erhöhen kann. Die endgültige Entscheidung über den Verkauf obliegt dem Eigentümer. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Wir bitten Sie, sich bezüglich Rückfragen und Terminvereinbarungen mit unserem Büro in Verbindung zu setzen.

## Provision

Das Nachweis- bzw. Vermittlungshonorar beträgt 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist verdient und fällig bei Kaufvertragsabschluss und wird vom Käufer getragen.

Es gelten unsere Geschäftsbedingungen auf der letzten Seite dieses Exposés. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Angaben wird nicht übernommen.

## Energieausweis

Ausweis vorhanden	ja
Kennwert	81,80
Energieträger	Gas
Datum Energieausweis	07.06.2023
Art des Energieausweises	Verbrauch
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Energieeffizienzklasse	C

# Geschäftsbedingungen

---

**1.** Wir bemühen uns, über die von uns angebotenen Objekte möglichst vollständige und richtige Angaben von unseren Auftraggebern bzw. Dritten zu erhalten. Bei aller Sorgfalt können wir eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben nicht übernehmen.

**2.** Dieses Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Die im Exposé enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Sollte zu einem von uns angebotenen Objekt mit einer Person ein Kaufvertrag geschlossen werden, an den der Empfänger die Maklerinformationen unbefugt weitergegeben hat, ist der Empfänger in Höhe der ortsüblichen Maklerprovision zum Schadensersatz verpflichtet.

**3.** Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen bzw. wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang, mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Der Provisionsanspruch entsteht somit z.B. auch bei Erbbaurecht statt Kauf, wie auch beim Erwerb im Zuge der Zwangsversteigerung.

**4.** Die vereinbarte Provision richtet sich nach den Angaben im Exposé bzw. der individuellen Vereinbarung. Sollte die Höhe unklar sein, beträgt Sie bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen 7,14 % vom Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer und wird hälftig vom Käufer und Verkäufer also jeweils 3,57 % vom Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer getragen. Bei allen anderen Objekten beträgt die Provision 7,14 % vom Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer und ist allein vom Käufer zu tragen.

Bei Objekten, deren Kaufpreis unter 66.000 Euro liegt, beträgt die Provision als Festpreis 4.760 Euro inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

**5.** Sollte dem Empfänger dieses Angebot bereits bekannt sein, so hat er uns dieses unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.

**6.** In Verhandlungen mit unseren Auftraggebern ist der Empfänger verpflichtet, uns als ursächlichen Makler zu nennen und uns zu Verhandlungen und Vertragsabschlüssen hinzuziehen sowie uns Abschriften der geschlossenen Verträge auszuhändigen.

**7.** Sollte ein von uns nachgewiesener oder vermittelter Vertrag im Nachhinein aufgelöst werden, so bleibt unser Honoraranspruch bestehen. Das Gleiche gilt, wenn der Vertrag nicht erfüllt wird und dadurch eine Vertragsseite vom Vertrag zurücktritt.

**8.** Unsere Angebote sind freibleibend unverbindlich. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

**9.** Auch für den anderen Teil ist dem Makler die Tätigkeit gestattet.

**10.** Der Gerichtsstand ist Potsdam sofern auf beiden Seiten Vollkaufleute handeln.

**11.** Der Energieausweis wird von uns grundsätzlich nicht geprüft. Für die darin enthaltenen Angaben haften wir nicht, auch wenn diese wesentliche Bestandteile des Kaufvertrages sind.