



Straße der
Einheit

64



Straße der Einheit 64, 14547 Fichtenwalde

HOCHWERTIGES EINFAMILIENHAUS
mit Keller und super Grundstück



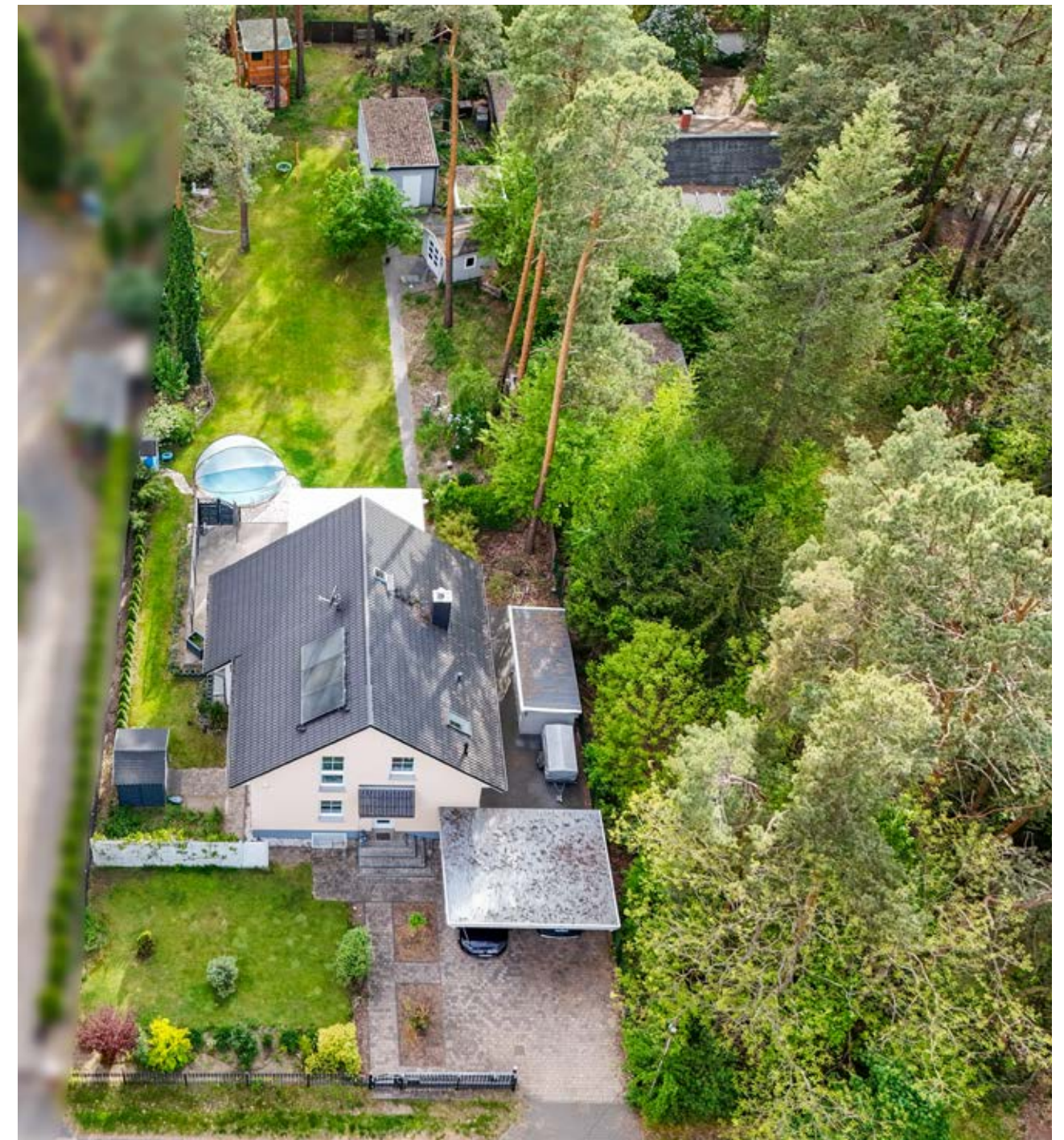
Wohnfläche: 140 m²

Nutzfläche: 234 m²

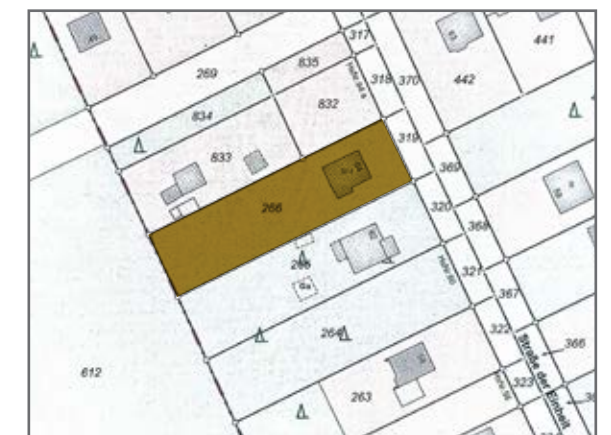
Baujahr: 2014

Grundstücksfläche: 1470 m²

Verkaufspreis: 799.000 Euro*



* Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,38% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.





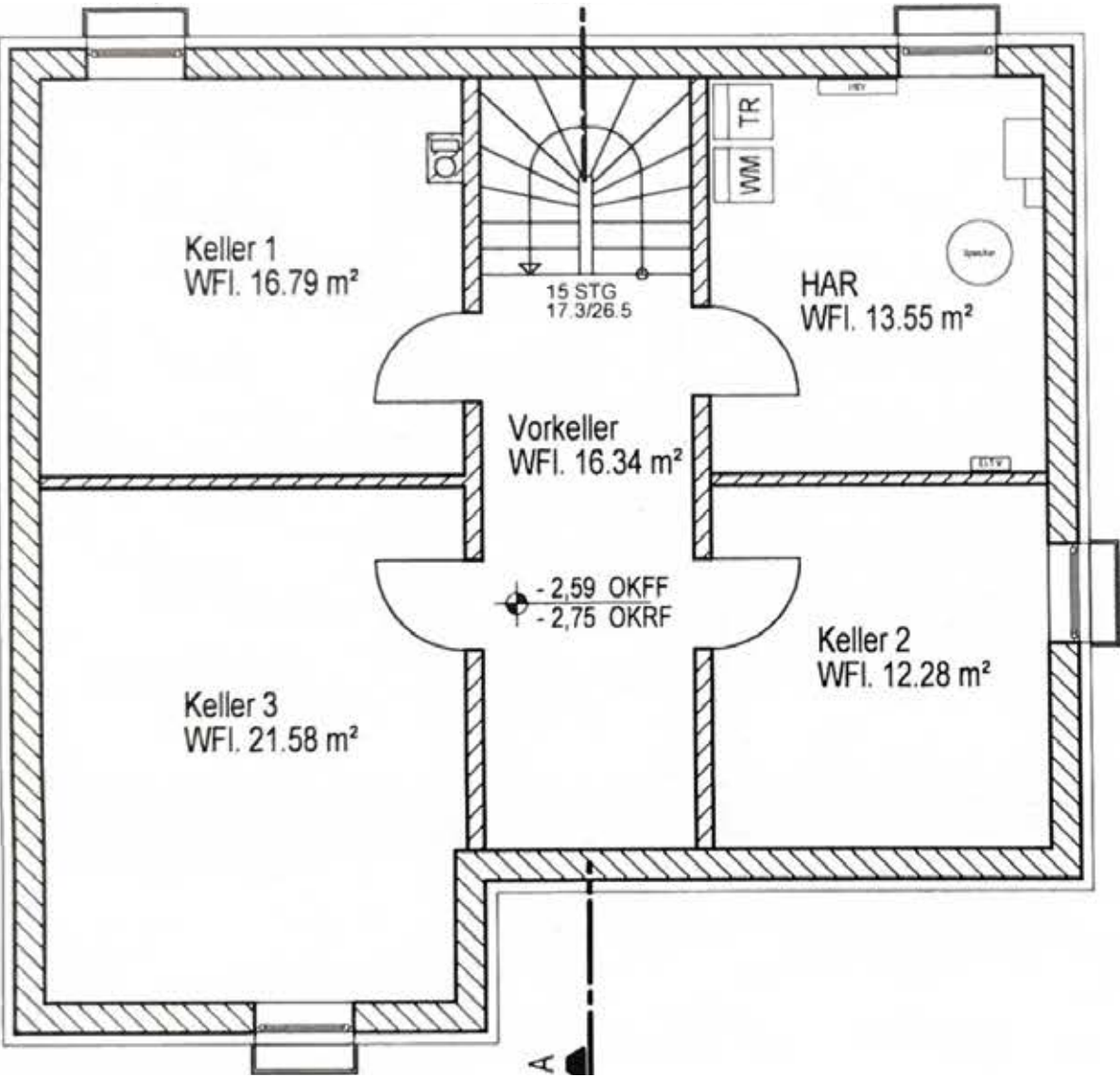
4

5



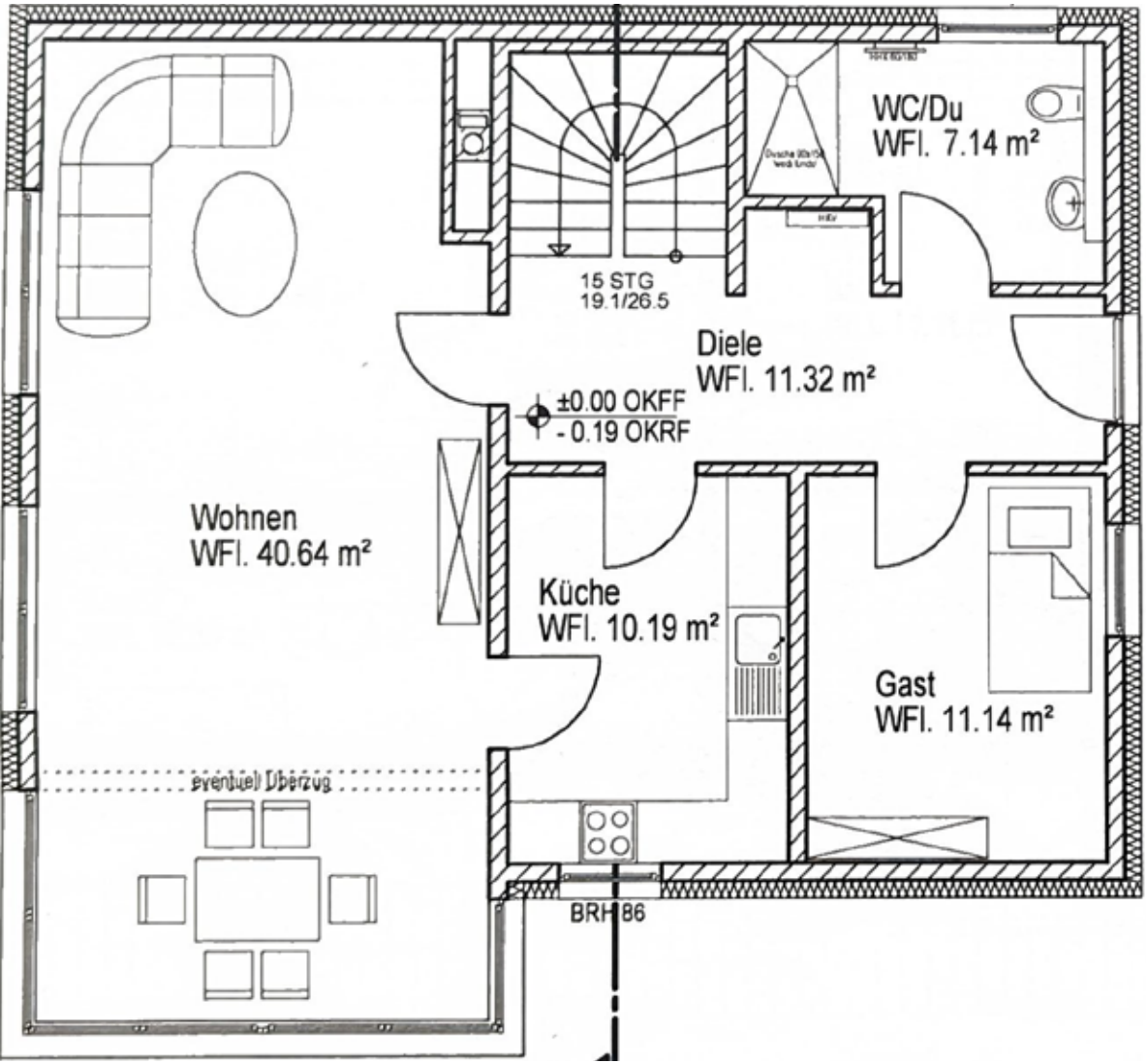
Grundriss Keller

6



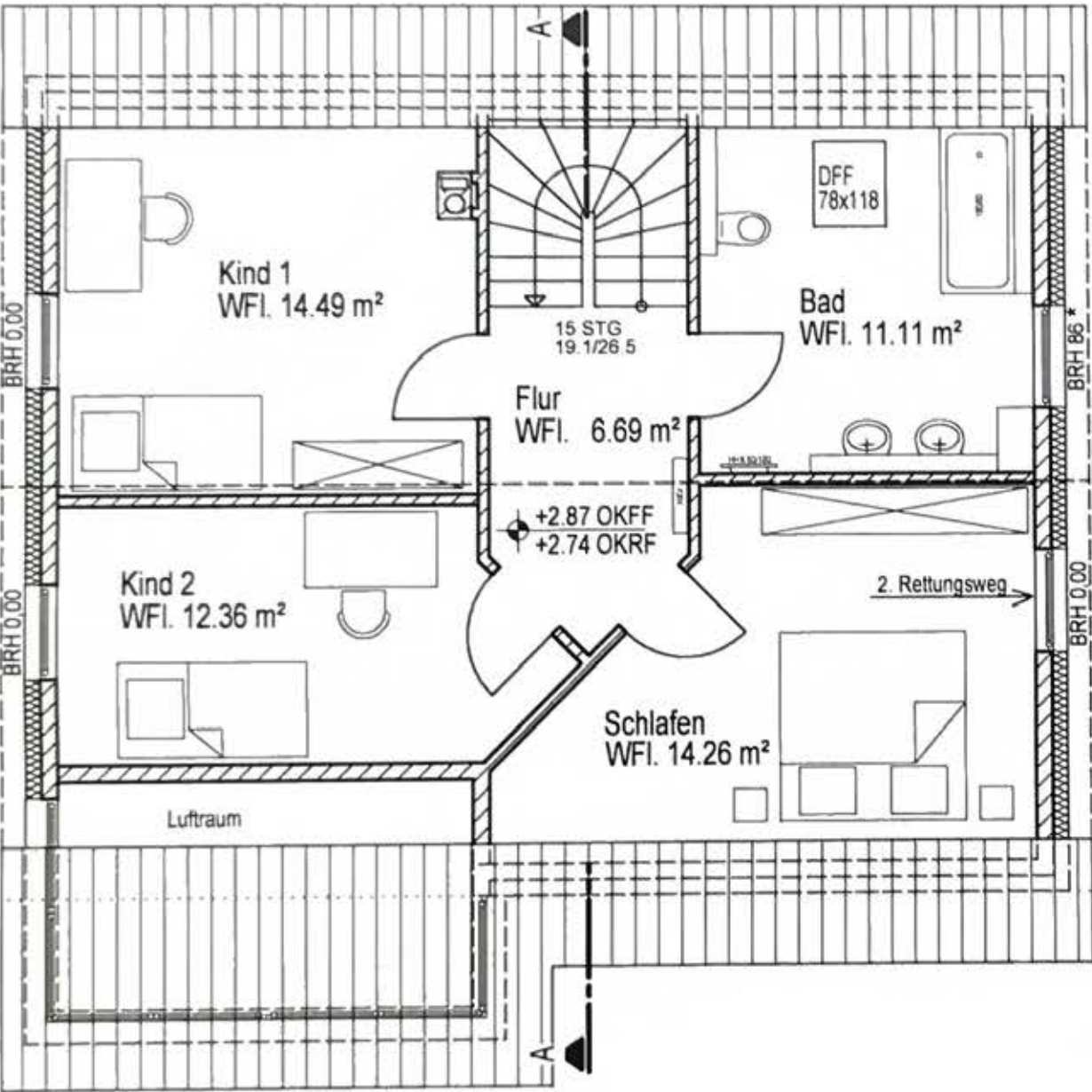
Grundriss Erdgeschoss

7



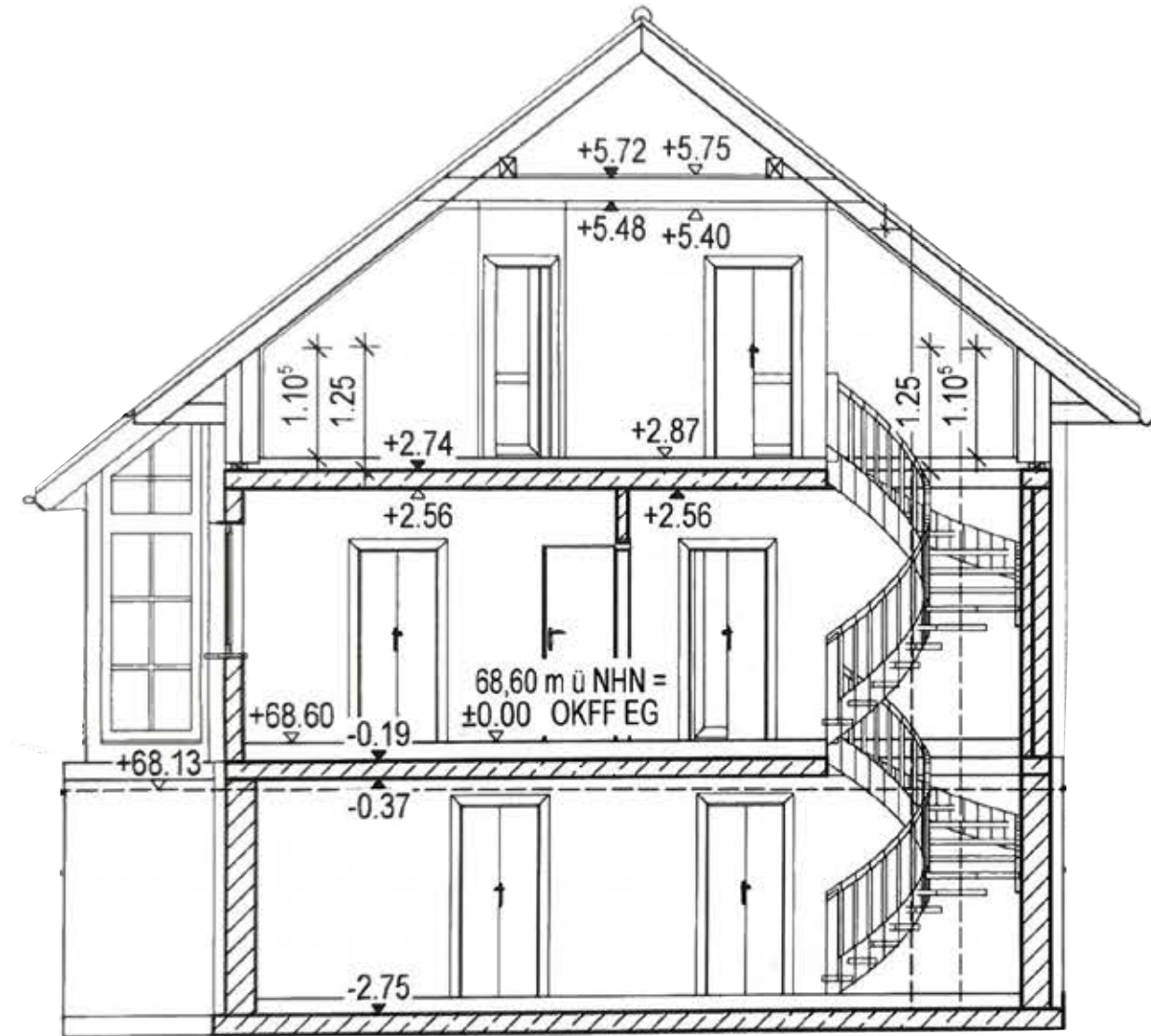
Grundriss Obergeschoss

8



Schnitt

9



Details

Wir bieten Ihnen ein hochwertig gebautes Einfamilienhaus in Fichtenwalde mit sehr schönem Grundstück, Pool und einigen Nebengebäuden an. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen großen Wohnbereich mit Kamin und Wintergarten mit direktem Ausgang zur ca. 75 m² großen und ca. 42 m² überdachten Terrasse, eine Küche inklusive einer hochwertigen Einbauküche, ein Gästezimmer und ein Gäste WC mit Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, sowie ein Bad mit Wanne. Das gesamte Gebäude ist unterkellert und wird, bis auf den Hauswirtschaftsraum, auch als Wohnraum genutzt für ein Arbeitszimmer, Kinderspielzimmer und einen Abstellraum.

Die Beheizung erfolgt, auch im Keller, über eine effiziente Fußboden-

heizung, welche mittels moderner Buderus Gasbrennwerttherme inkl. Solarthermie betrieben wird. Die gute Energieeffizienz wird auch durch die dreifach verglasten Fenster erreicht. Hochwertig erfolgte auch die Eindeckung des Daches mit einem engobierten Tondachziegel. Seinen Landhausstil bekommt das Haus durch die Sprossenfenster und die Landhaustüren mit Profalzargen.

In das Obergeschoss und den Keller gelangt man über eine schöne offene Holzwangentreppe. Die Fußböden sind größtenteils mit Vinyl verlegt. In dem liebevoll und akkurat gepflegten Außenbereich findet man neben dem Pool, der im Landhausstil errichteten überdachten Terrasse auch eine 2019 gebaute Fertiggarage, mehrere kleine Gartenhäuser und im hinteren Bereich zwei Holzspielhäuser.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine gepflasterte Einfahrt mit elektrischem Tor inkl. Fernbedienung. Die Einfahrt führt direkt zu den in ein Doppelcarport. Natürlich wird der Außenbereich komplett automatisch bewässert. Ein Rasenroboter sorgt für einen stetig gut geschnittenen Rasen.

Insgesamt handelt es sich um ein hochwertiges und sehr gepflegtes Objekt.

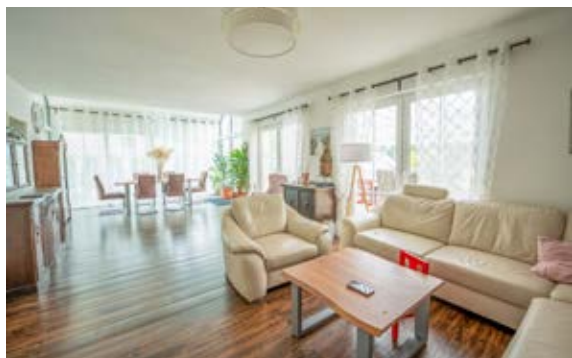


Der Innenbereich ist als leicht renovierungsbedürftig einzuschätzen.

Anliegerbeiträge sind bezahlt und es ist vollständig erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, DSL. Zusätzlich macht das Grundstück auch attraktiv, dass eine Zweitreihenbebauung planungsrechtlich möglich wäre. Zu den Einzelheiten wird auf das zuständige Planungsamt verwiesen.







14

15

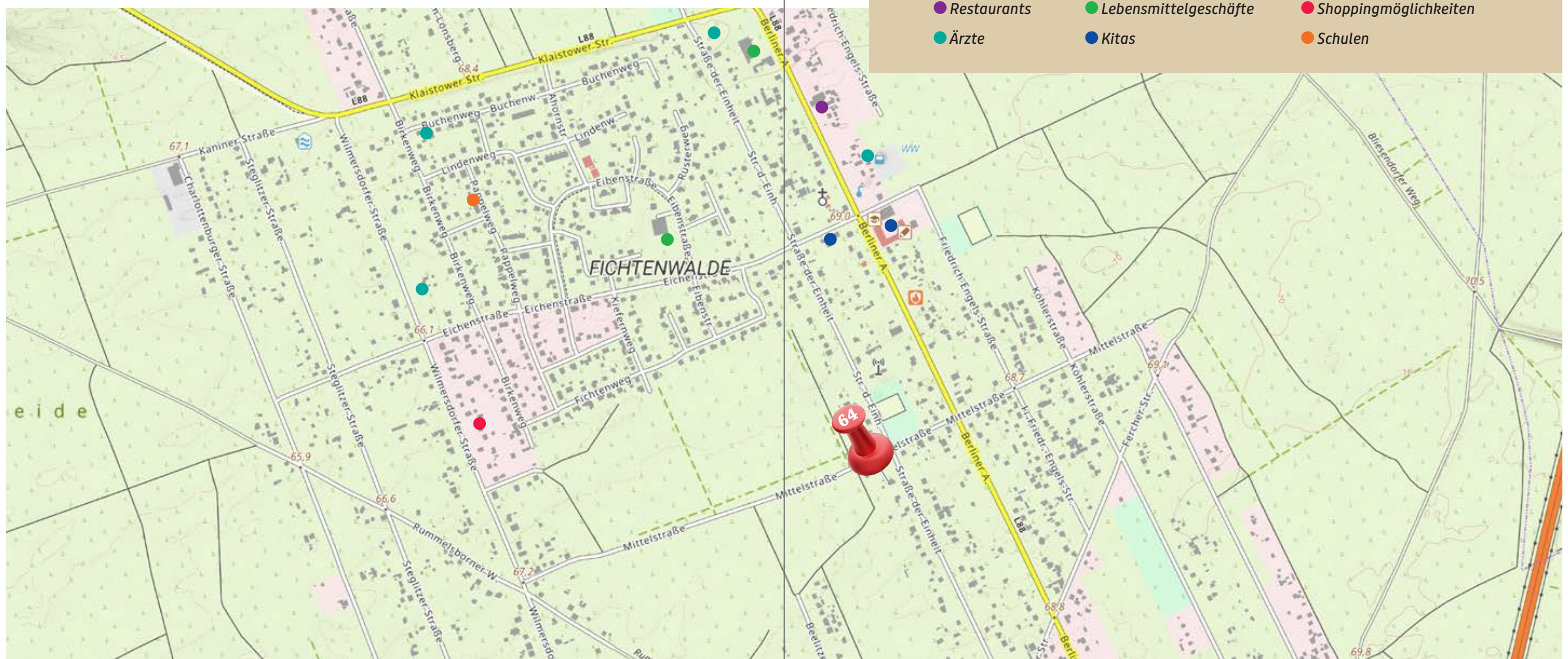


Zur Lage

➤ Die Straße der Einheit 64 befindet sich in einem ruhigen und begehrten Ortsteil von Beelitz, Fichtenwalde. Diese Lage zeichnet sich durch ihre exklusive und naturnahe Umgebung aus, ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnatmosphäre schätzen. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Für die medizinische Versorgung gibt es Arztpraxen und Apotheken in der Umgebung. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Gegend ist von grünen Flächen und Wäldern umgeben, was für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien ideal ist. Die Anbindung an

den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Buslinien verbinden Fichtenwalde mit Beelitz, Potsdam und anderen umliegenden Städten. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Beelitz-Heilstätten, von dort aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Berlin und Brandenburg. Die Autobahnen A9 und A10 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Berlin, Potsdam und Leipzig ermöglicht. Insgesamt bietet die Lage eine schöne Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur, perfekt für ein komfortables Wohnen.

- Restaurants
- Lebensmittelgeschäfte
- Shoppingmöglichkeiten
- Ärzte
- Kitas
- Schulen



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 12.05.2035

Registriernummer: BB-2025-005731441

1

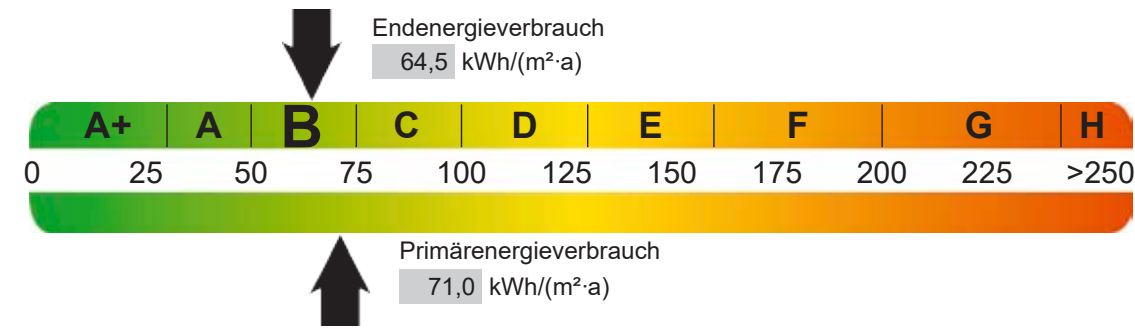
Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Straße der Einheit 64 14547 Beelitz OT Fichtenwalde	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2014	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014	
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 140,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A _N)	189,0 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
	☒ Vermietung/Verkauf	☐ Sonstiges (freiwillig)



Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 15,65 kg CO₂ - Äquivalent /(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ^[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 64,50 kWh/(m²·a)





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

