



## 14476 Potsdam

# Modernes EFH im Bungalowstil mit idyllischem Garten / Verkauf mit unbefristetem Nießbrauch



**259.000 €**

Kaufpreis

**100,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**402 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	402 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.08.2033
Baujahr (Haus)	2006
Energieverbrauchskennwert	98.53
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Lichtdurchflutetes Haus
- \*\* Großzügiges, sonniges Wohnzimmer
- \*\* Vollbad mit Dusche und Fenster
- \*\* Gemütlicher Kamin und eigene Wasserenthärtungsanlage
- \*\* Überdachte Terrasse & Garage
- \*\* PV Anlage 3 kWp - produziert eigenen Strom
- \*\* Gepflegte Außenanlagen
- \*\* Haus im Grünen, am Ende einer Sackgasse



## Beschreibung

### WILLKOMMEN IM IDYLLISCHEN POTSDAM

Dieses moderne Haus im zeitlosen Bungalowstil wurde im Jahr 2006 erbaut und bietet eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und naturverbundener Lebensweise. Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 100,74 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Zimmer im Erdgeschoss verteilt. Zusätzlich verfügt es über eine überdachte Terrasse und ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss. Die Räumlichkeiten setzen sich aus einem Schlafzimmer, einem einladenden Wohnzimmer, einem vielseitig nutzbaren Arbeitszimmer/ Hobbyraum und einem Vollbad mit Dusche sowie einem im Obergeschoss gelegenen Gästezimmer zusammen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der wundervolle grüne Garten mit einer einladenden Terrasse. Hier kann man die Freizeit im Freien genießen, entspannte Grillabende veranstalten oder auf der Terrasse Sonne tanken. Eine Garage, die nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für zusätzlichen Stauraum bietet, runden das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 65 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 600.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 259.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

## Lage

### Makrolage

Die Stadt Potsdam ist für ihre historische Bedeutung, ihre reiche Kulturlandschaft und ihre landschaftliche Schönheit bekannt. Sie liegt nur ca. 25 km südwestlich von Berlin und ist somit ideal in das Ballungsgebiet der Metropolregion eingebunden. Die verkehrstechnisch günstige Lage ermöglicht eine einfache Anbindung an die deutsche Hauptstadt sowie an das Umland. Potsdam ist UNESCO-Welterbe-Stadt, die Stadt der Schlösser und Gärten an den idyllischen Havelseen, eine prachtvolle und historische Kulturstadt, UNESCO-Kreativstadt des Films, ein Zentrum der Bildung und Wissenschaft sowie geprägt von mehr als 1000 Jahren Geschichte als Residenz und Landeshauptstadt bei Berlin.

### Mikrolage

Das Haus liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend in Marquardt, einem Ortsteil nördlich von Potsdam. Die direkte Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten, was ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld garantiert. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Parks wie der Schlosspark Sanssouci oder der Wildpark sind nur eine kurze Fahrt entfernt und laden zu Spaziergängen, Jogging oder Picknicks ein. Die Nähe zur Havel bietet Wassersportmöglichkeiten und entspannte Stunden am Wasser. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Potsdam sowie der umliegenden Städte und Dörfer. Die Autobahn A10 und die Bundesstraße B273 sind ebenfalls gut erreichbar und realisieren eine schnelle Verbindung.



## Sonstige Angaben

---

### WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



**giv**  
GmbH  
Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs









