Expose’

PPI260502

Einfamilienhaus mit Gartenidyll und Poolhaus im Hohen Fläming

-Ideal für Familien
-Wintergarten
-Nebengebäude mit Garage & Werkstatt

August-Bebel-Str. 170a
14828 Görzke

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Objektvorstellung

Dieses charmante Einfamilienhaus im idyllischen Hohen Fläming vereint großzügiges Wohnen, liebevoll angelegte Außenbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem besonderen Zuhause für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.

Auf einem gepflegten Grundstück in ruhiger Lage von Görzke erwartet Sie eine Immobilie mit angenehmer Wohnatmosphäre, zahlreichen Modernisierungen sowie einem wunderschönen Gartenidyll, das zum Entspannen und Genießen einlädt. Der weitläufige Außenbereich mit Pool und modernisiertem Poolhaus schafft eine private Wohlfühloase und bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Sommertage mit Familie und Freunden.Das ursprünglich im Jahr 1988 errichtete Wohnhaus wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Besonders hervorzuheben sind das im Jahr 2011 erneuerte Dach inklusive Kaltdach-Deckendämmung, die Erneuerung der Fußböden in den Jahren 2021 bis 2024 sowie das modernisierte Badezimmer im Erdgeschoss aus dem Jahr 2024. Auch die sanitären Anlagen wurden in den Jahren 2013 sowie 2024 umfassend erneuert.

Zusätzlichen Mehrwert bietet das großzügige Nebengebäude aus den Jahren 1991 bis 1992, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, sei es als Werkstatt, Hobbybereich oder Lagerfläche. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien mit Platzbedarf oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten.Die Kombination aus gepflegtem Wohnhaus, gemütlichem Gartenidyll, Poolbereich und vielseitigen Nebengebäuden macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im beliebten Hohen Fläming.

Kaufpreis:	**235.000 EUR**
Wohnfläche:	**145 qm**
Nutzfläche:	**158 qm**
Grundstücksfläche:	**618 qm**
Baujahr:	**1988**
Provision:	**3,57%** incl.19 % USt.

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

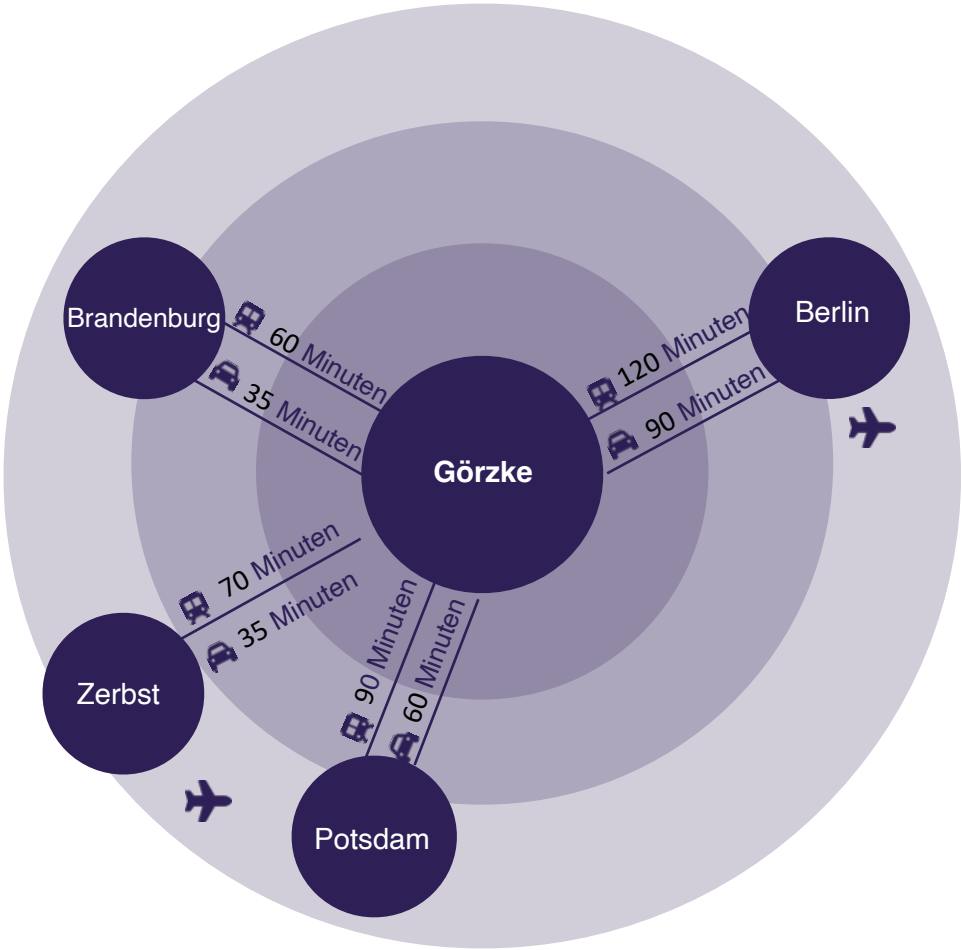
MAKROLAGE

Die Gemeinde Görzke befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Westen des Landes Brandenburg und gehört zur landschaftlich reizvollen Region des Hohen Fläming. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Feldern sowie einer ruhigen und naturnahen Wohnatmosphäre, wodurch sich der Standort insbesondere für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber großer Beliebtheit erfreut.

Durch die gute Anbindung an die umliegenden Städte und Bundesstraßen sind unter anderem Bad Belzig, Brandenburg an der Havel sowie die Landeshauptstadt Potsdam gut erreichbar. Auch die Metropolregion Berlin ist mit dem PKW innerhalb angemessener Zeit erreichbar und macht den Standort zusätzlich attraktiv für Pendler oder Menschen, die naturnah wohnen und dennoch eine Anbindung an urbane Zentren schätzen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark zählt zu den wirtschaftlich stabilen und beliebten Wohnregionen Brandenburgs. Die Region bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, Kindertagesstätten sowie vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Besonders der Hohe Fläming steht für hohe Lebensqualität, naturnahe Erholung und ein angenehmes Wohnumfeld mit historischem Charme.

Görzke selbst überzeugt durch seinen gewachsenen Ortscharakter, ein ruhiges Umfeld sowie die Nähe zur Natur und bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Grünen.



Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

MIKROLAGE

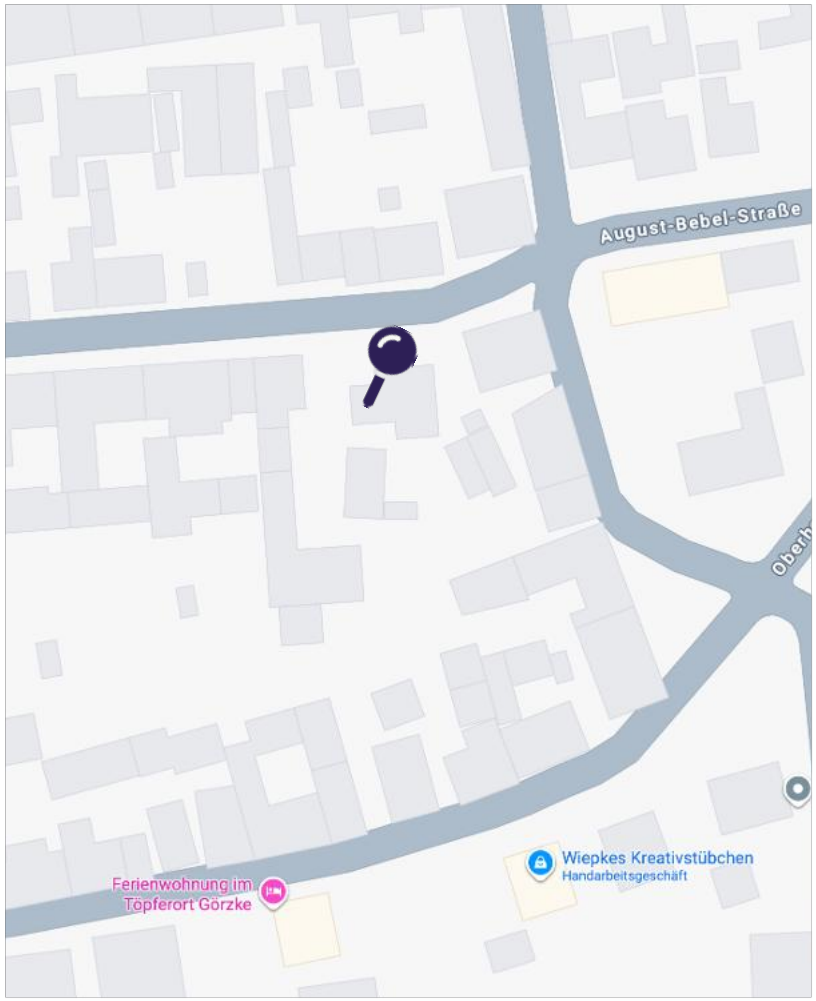
Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Görzke, in der August-Bebel-Straße 170a. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken sowie einer naturnahen und familienfreundlichen Wohnatmosphäre im beliebten Hohen Fläming.

Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einem angenehmen Maß an Infrastruktur verbinden möchten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Kindertagesstätten sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens befinden sich im Ort oder in den umliegenden Gemeinden und sind in kurzer Zeit erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die reizvolle Landschaft des Hohen Flämings mit Wäldern, Rad- und Wanderwegen sowie weitläufigen Grünflächen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Bad Belzig, Brandenburg an der Havel oder Wiesenburg. Über die regionalen Straßenverbindungen bestehen zudem Anbindungen in Richtung Potsdam und Berlin, wodurch der Standort auch für Pendler attraktiv ist.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Bewohner von einer angenehmen Infrastruktur sowie einem gewachsenen Ortsbild mit hoher Wohnqualität und viel Privatsphäre.



© OpenStreetMap.org

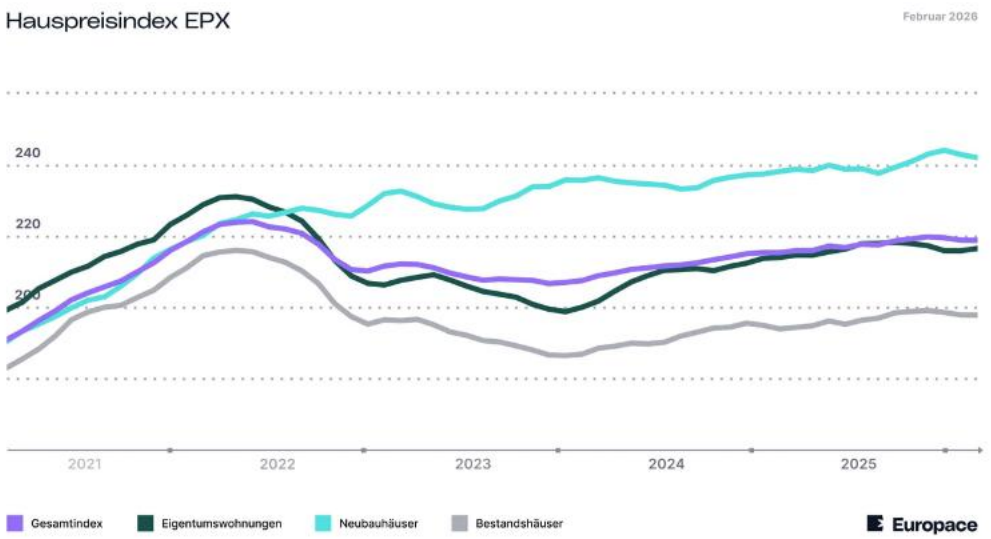
Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Investition	
Kaufpreis	**235.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	11.750 EUR
Notar/Grundbuch (2 %)	4.700 EUR
Maklerprovision (3,57%)	8.389 EUR
Gesamtinvestition	**259.839 EUR**

Kennzahlen	
Kaufpreis je m2 Wohnfläche	**1.620 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/m2	**25 EUR**
Grundstücksfläche	**618 qm**



Hauspreis-Index EXP. (2026, Februar). Europace. https://report.europace.de

Der durchschnittliche Kaufpreis je m2/Wfl. lag im ersten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Görzke bei **1.872EUR/m2.**
(Quelle: immoscout24.de)

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

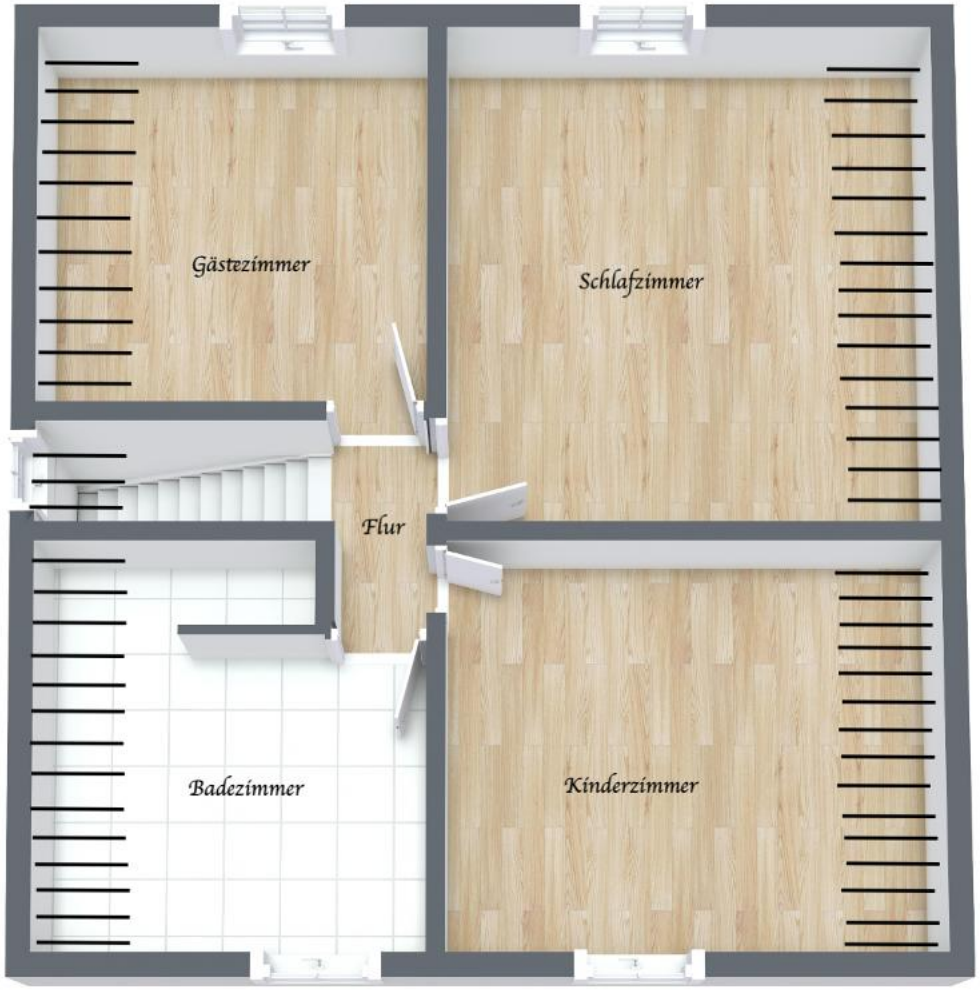
August-Bebel-Str. 170a
14828 Görzke EG

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

August-Bebel-Str. 170a

14828 Görzke DG

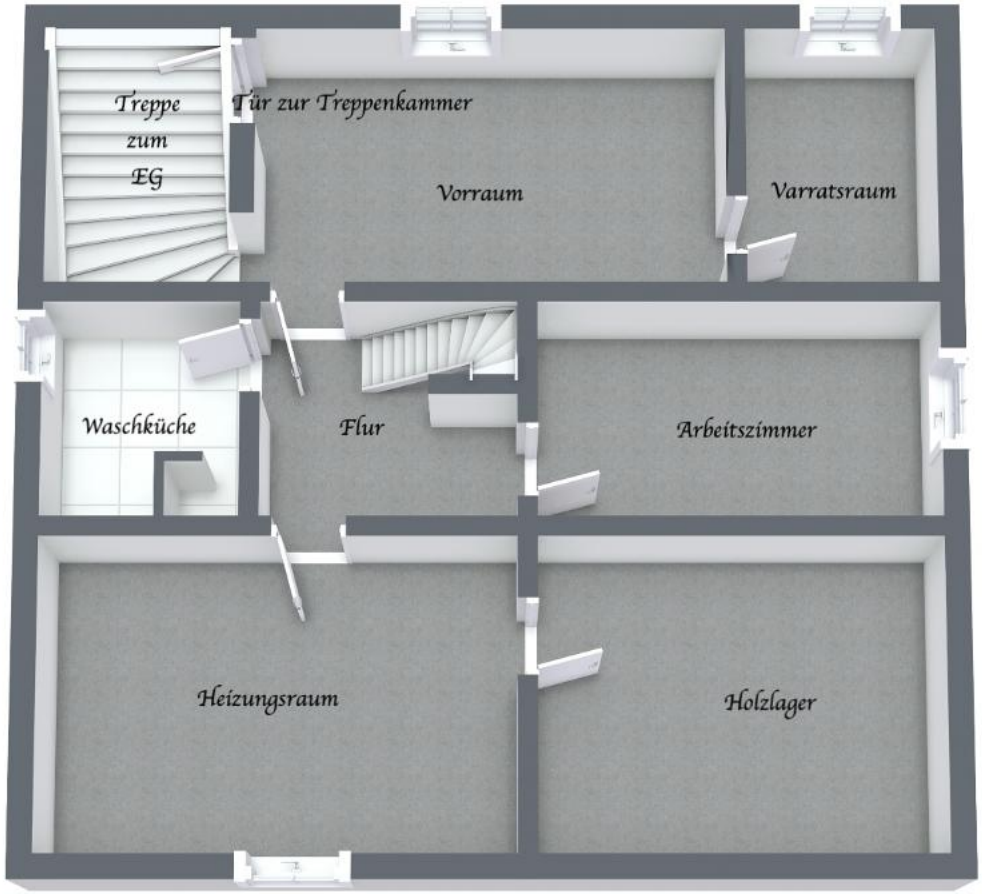


Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

August-Bebel-Str. 170a

14828 Görzke UG



Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Berechnung der Wohnfläche EG (Ist-Stand Gesamt: **88,17qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Wohnzimmer (Abzug Schornstein)	**EG**	4,43	8,17	36,19	35,61
Windfang	**EG**	1,82	1,51	2,75	2,75
Flur vorne	**EG**	1,25	1,96	2,45	2,45
Flur zentral (Abzug Treppe)	**EG**	3,20	2,75	8,80	7,11
Küche	EG	3,22	3,35	10,79	10,79
Toilette	**EG**	1,81	1,82	3,29	3,29
Wintergarten	**EG**	3,65	7,17	26,17	26,17
Treppe zum UG	**EG**	2,72	1,00	2,72	
Gesamtwohnfläche EG **(DH.:2,50m)**					**88,17**

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Berechnung der Wohnfläche DG (Ist-Stand Gesamt: **40,38qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Flur	**DG**	0,78	2,04	1,59	1,59
Bad TF1 TF2	**DG**	2,24 1,28	2,48 1,07	5,56 1,37	6,58
Schlafzimmer	**DG**	3,31	4,39	14,53	13,80
Kinderzimmer	**DG**	3,32	3,59	11,91	11,32
Gästezimmer	**DG**	2,24	3,33	7,46	7,09
Gesamtwohnfläche DG **(DH.:2,50m)**					**40,38**

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Berechnung der Wohnfläche UG (Ist-Stand Gesamt: **16,71qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Waschküche	**UG**	3,22	1,82	5,86	5,86
Arbeitszimmer	**UG**	3,22	3,37	10,85	10,85
Gesamtwohnfläche DG **(DH.:2,34m)**					**16,71**

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Berechnung der Nutzflächen

(Ist-Stand Gesamt: **157,9qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Nutzfläche qm
Vorratskammer	**UG**	3,59	1,88	6,75	6,75
Treppenkammer	**UG**	2,40	1,92	4,61	4,61
Heizungsraum	**UG**	4,45	4,04	17,98	17,98
Holzlager	**UG**	4,44	3,98	17,71	17,71
Flur	**UG**	3,22	1,80	5,79	5,79
Vorraum	**UG**	3,52	2,90	10,21	10,21
Poolhaus		6,53	4,60	30,04	30,04
Garage1/Werkstatt	**NG**	5,50	5,96	32,78	32,78
Garage2	**NG**	5,33	6,01	32,03	32,03
Gesamtnutzfläche					**157,9**

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Ihr Refugium

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

OBJEKTFOTOS

Windfang

Flur im Erdgeschoss

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Stilvolles Wohnzimmer

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Küche im EG

Modernes Badezimmer

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Traumhafter Wintergarten mit Zugang zum Gartenidyll

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Kinderzimmer im Dachgeschoss

Schlafzimmer im DG

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Gästezimmer

Flur im DG

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Dusche

Modernes Badezimmer

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Treppe zum Untergeschoss

Vorraum im UG

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Vorratskammer

Heizungsraum

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Dusche im UG

Waschküche

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Arbeitszimmer

Holzlager

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Gartenidyll mit Poolhaus und Nebengebäude

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Blick in den Garten

Blick auf das Nebengebäude

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Oase im eigenen Poolhaus

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Hühnerstall

Ansicht auf das Poolhaus

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

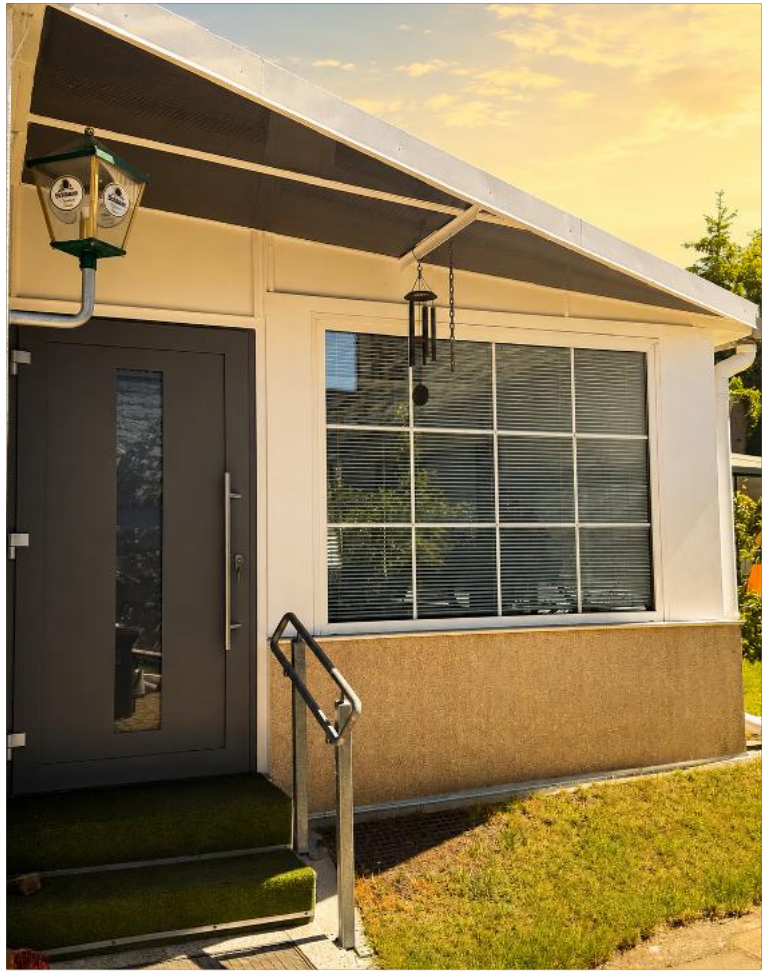
Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Garage 1 im Nebengebäude

Garage 2 im Nebengebäude

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de



Zugang zum Wintergarten

PKW Stellplatz/Zufahrt

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Elektroverteilung

Heizungsraum

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Warmwasserspeicher

Trinkwasserleitung/Wasserzähler

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Hauswasserwerk

Sandfilteranlage

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Sonstiges

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 3,57% Incl. 19% USt.

Verdient und fällig bei Beurkundung.
Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir haben dieses Exposé auf Grundlage der Angaben des Eigentümers erstellt und übernehmen keine Gewähr für Richtig- und Vollständigkeit.

Sind Ihre finanziellen Angelegenheiten geklärt und kann somit durch uns ein entsprechender Eigenkapital- oder persönlicher Finanzierbarkeitsnachweis abgefordert werden?

Dann steht einer Besichtigung und einem baldigen Erwerb nichts im Wege.

Sollten Sie Finanzierungsbedarf haben, welcher aber noch nicht geprüft wurde, kommen Sie gern auf uns zu.

Wir vermitteln Ihnen einen Finanzierungsspezialisten aus unserem Netzwerk.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Absender- und Telefonnummernangabe beantworten.

Wir haben dem Verkäufer darüber Nachweis zu bringen.