

Potsdam – Nauener Vorstadt

# Moderne Büroräume im Erdgeschoss in zentraler Lage

Objektnummer: 24109006



MIETPREIS: 2.460 EUR • ZIMMER: 7

Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Auf einen Blick

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Objektnummer  | 24109006                      |
| Bezugsfrei ab | 05.03.2025                    |
| Zimmer        | 7                             |
| Baujahr       | 2013                          |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz, 70 EUR (Miete) |

|                            |                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 2.460 EUR                                                                            |
| Nebenkosten                | 492 EUR                                                                              |
| Büro/Praxen                | Bürohaus                                                                             |
| Provision                  | Mieterprovision beträgt das 3-fache der mtl. Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. |
| Gesamtfläche               | ca. 164 m²                                                                           |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                               |

Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 30.06.2025    | Endenergieverbrauch         | 113.20 kWh/m²a |
|                            |               | Energie-Effizienzklasse     | B              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2013           |

Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



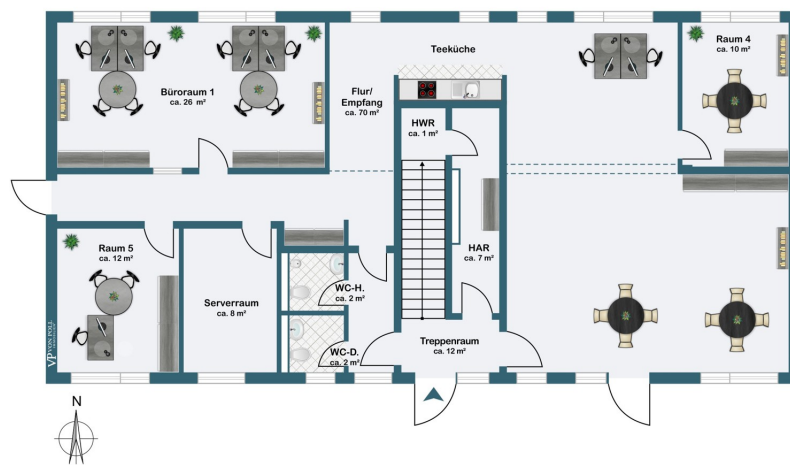
Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Das Bürohaus befindet sich in einem vollständig renovierten Zustand und wurde im Jahr 2024 zuletzt modernisiert. Mit einer gehobenen Ausstattungsqualität bietet die Immobilie sieben Zimmer im Erdgeschoss, die ideal für Büros oder Praxen genutzt werden können. Die moderne Architektur zeichnet sich durch bodentiefe Fenster aus, die viel Licht hereinlassen und eine freundliche Arbeitsatmosphäre schaffen. Der pflegeleichte Teppichfußboden sorgt für eine ansprechende Optik und ist leicht zu reinigen. Zudem ist eine Küchenzeile vorhanden, wodurch eine Selbstversorgung problemlos möglich ist. Die getrennten WC's bieten Komfort und Flexibilität für Mitarbeiter oder Besucher. Das Bürohaus verfügt über eine großzügige Fensterfront, die nicht nur für eine helle und einladende Umgebung sorgt, sondern auch einen schönen Blick nach draußen ermöglicht. Zusätzlich punktet die zentrale Lage des Objekts, die eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden bietet. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Angebot für Unternehmen, die nach einer modernen und funktionalen Arbeitsumgebung suchen. Die durchdachte Raumverteilung, die hochwertige Ausstattung und die praktischen Annehmlichkeiten machen dieses Bürohaus zu einer optimalen Wahl für geschäftliche Aktivitäten. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts. In diesem Bürokomples stehen noch weitere Büroräume zur Vermietung. Gern können auch alle Räume zusammen angemietet werden oder Etagenweise.

Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Ausstattung und Details

- bodentiefe Fenster
- frisch renoviert
- pflegeleichter Teppichboden dunkelblau
- Küchenzeile
- getrennte WC's
- zwei Eingänge möglich
- große Fensterfronten
- viel Licht
- Stellplätze
- zentrale Lage

Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Alles zum Standort

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 196.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten. Die Jägervorstadt ist geprägt von prächtigen Altbaufassaden. Die fußläufige Nähe zum Potsdamer Stadtzentrum zeichnet diesen Bürostandort besonders aus. In nur wenigen Gehminuten ist auch der Schlosspark Sanssouci mit seiner Vielzahl an Attraktionen erreichbar. Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen, worüber die Berliner City sowie der Flughafen BER sehr gut erreichbar sind. Das Berliner Stadtgebiet schließt sich unmittelbar an die Stadtgrenze Potsdams an. Durch Bus und Straßenbahn sind alle Potsdamer Stadtviertel gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Mit dem Regionalexpress oder der S-Bahn gelangen Sie direkt zum Berliner Hauptbahnhof. Eine Regionalbahn-Direktverbindung führt zum Flughafen BER.

Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2025.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 101.90 kwh/(m²\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 0.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Objektnummer: 24109006 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)