

Potsdam – Nördliche Innenstadt

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in bester Lage

Objektnummer: 25109017



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

KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

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

Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25109017                  |
| Wohnfläche   | ca. 102,61 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                         |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1926                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz             |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 640.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 113.35 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.12.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 2001           |

Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock eines schönen, denkmalgeschützten Altbaus in direkter Nähe zum historischen Potsdamer Stadtzentrum. Der Altbau verfügt insgesamt über 7 Wohneinheiten. Viele der historischen Elemente, z.B. das alte Treppenhaus, die historischen Doppelkastenfenster sowie die Holztüren und das Parkett, wurden erhalten bzw. wiederhergestellt.

Man betritt die Wohnung über eine großzügige Diele, und die Sichtachse bietet einen Blick auf den Balkon und ins Grüne. Das Wohn-Esszimmer ist durch seine großen Fenster und Balkontüre lichtdurchflutet. Vom Wohn-Esszimmer gelangt man direkt in die Küche, und beide Räume haben Zugang zum Balkon. Dieser hat nicht nur eine schöne Größe, sondern auch einen reizvollen Blick ins Grüne und über die Dächer.

Das helle Badezimmer mit großem Fenster verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche.

In einem kleinen Haushaltsraum im Eingangsbereich finden Waschmaschine und Trockner Platz.

Ein Abstellraum im Keller sowie ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück hinter dem Wohnhaus runden dieses Wohnungsangebot ab.

Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Ausstattung und Details

- massives Parkett
- historische Holztüren und Doppelkastenfenster
- hohe Decken (2,75 m)
- Balkon
- Tageslicht-Vollbad
- Deckenhohe Einbauschränke in Flur und Schlafzimmer
- Außenliegende Rollläden an allen Fenstern und Balkontüren
- Abstellraum
- Kellerraum
- Stellplatz

**Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt**

## Alles zum Standort

Die unmittelbare Nähe der nördlichen Potsdamer Innenstadt zum Holländisches Viertel, zum Nauener Tor im historischen Stadtkern sowie zur schönen Parkanlage Neuer Garten mit dem Heiligen See macht diese Lage zu einer der begehrtesten Potsdam.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche kleine Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Mit der Straßenbahn gelangt man in nur 15min zum Bahnhof Charlottenhof oder zum Potsdamer Hauptbahnhof - und ist somit nur einen Katzensprung von der Hauptstadt Berlin entfernt.

In wenigen Autominuten erreicht man die umliegenden Autobahnanschlussstellen zur A115 und A10 (Berliner Ring).

Der Flughafen BER ist mit dem Auto in etwa 41 Min erreichbar.

Potsdam ist die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 180.000 Einwohnern und hat sich als Kulturstadt von internationalem Rang sowie als bedeutender Wirtschaft- und Dienstleistungsstandort etabliert.

Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 113.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25109017 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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