

Potsdam – Brandenburger Vorstadt

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung im historischen Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 25109026



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

KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

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

Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25109026                |
| Wohnfläche   | ca. 85,7 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                       |
| Zimmer       | 3                       |
| Baujahr      | 1896                    |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 470.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 1999                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |

Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 120.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 05.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1900              |



Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Altbauwohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1896 erbauten und im Jahr 1999 komplett sanierten Gebäudes. Mit einer Wohnfläche von ca. 85,7 m<sup>2</sup> verteilt sich die Wohnung auf drei ansprechend gestaltete Räume. Die gepflegte Immobilie überzeugt durch eine ansprechende Kombination aus klassischer Architektur und moderner Ausstattung, die den besonderen Charakter der Wohnung unterstreicht.

Beim Betreten dieser ansprechenden Wohnung fällt sofort die großzügige Raumhöhe auf, die für Altbauten typisch ist und ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Die massiven Parkettböden verstärken diese Wirkung zusätzlich und verleihen den Räumen einen besonderen Touch. Besonders hervorzuheben ist die große Wohnküche, die nicht nur ausreichend Platz für Kochabende bietet, sondern auch als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde dient.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein separater Kellerraum, der ausreichend Platz für persönliche Gegenstände bietet.

Die insgesamt als normal eingestufte Ausstattungsqualität bietet einen soliden Wohnkomfort. Hochwertige Türen ergänzen das gehobene Niveau der Ausstattung.

Nicht nur die Wohnung selbst überzeugt mit ihren zahlreichen Vorzügen, sondern auch der großzügig angelegte Gemeinschaftsgarten, der von den Bewohnern des Hauses genutzt werden kann. Hier lässt sich in den wärmeren Monaten die Zeit im Grünen verbringen und die Nähe zur Natur genießen.

Insgesamt präsentiert sich diese Altbauwohnung als ideale Option für Stadtliebhaber, die den Charme vergangener Baukunst zu schätzen wissen und dabei nicht auf moderne Annehmlichkeiten verzichten möchten. Die sorgfältig durchgeführten Modernisierungen garantieren ein zeitgemäßes Wohnambiente, das den Ansprüchen an Komfort und Funktionalität gerecht wird.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich selbst ein Bild von den Qualitäten dieser ansprechenden Wohnung zu machen und erleben Sie den besonderen Charme eines gepflegten Altbaus.

Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Ausstattung und Details

- hohe Decken
- hochwertige Türen
- massives Parkett
- Wannenbad
- Keller
- Einbauküche



Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Alles zum Standort

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 188.000 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 Brandenburger Vorstadt ist bei Familien und Studenten eine sehr beliebte Wohngegend. Denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser prägen das Bild dieses Stadtteils. Die Nähe zum Schlosspark Sanssouci und die kurzen Wege in die Innenstadt zeichnen diese Wohngegend aus. Alle Waren des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte usw. befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Der Berliner Hauptbahnhof ist über den Bahnhof Charlottenhof in ca. 35 min zu erreichen. Auch ist der Anschluss nach Brandenburg (Havel) über den Regionalbahnhof Charlottenhof in 25 min gegeben. Der Potsdamer Hauptbahnhof ist bequem mit der Regionalbahn, dem Bus oder der Straßenbahn zu erreichen.

Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 25109026 - 14471 Potsdam – Brandenburger 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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