

Potsdam

# Sanierte Maisonette-Wohnung im Herzen Babelsbergs - vermietet

Objektnummer: 25109012



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25109012 - 14482 Potsdam

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

Objektnummer: 25109012 - 14482 Potsdam

## Auf einen Blick

Objektnummer	25109012	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65,84 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2008
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

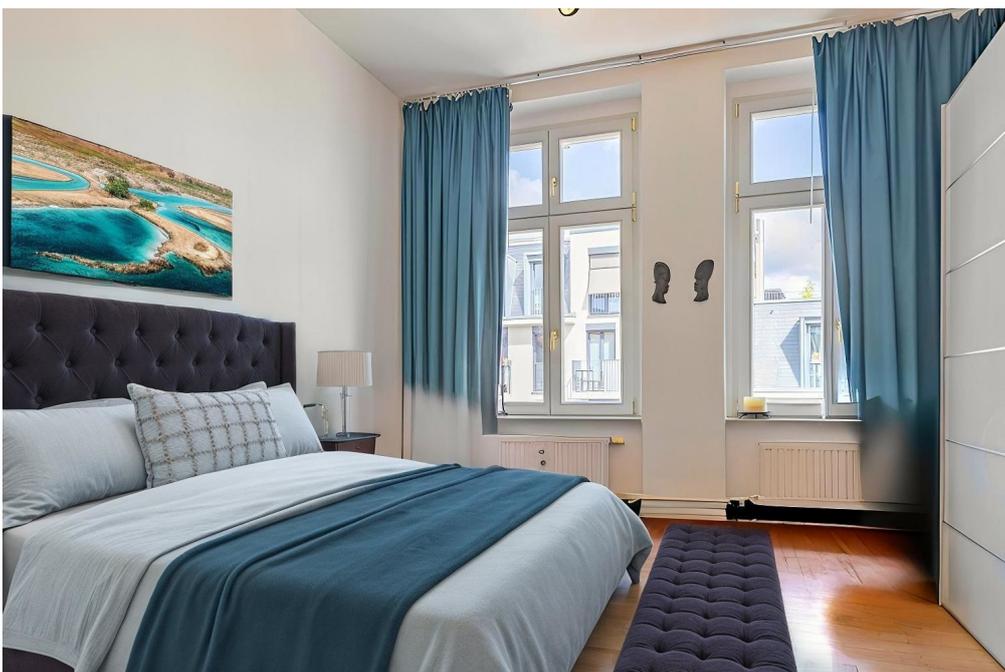
Objektnummer: 25109012 - 14482 Potsdam

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	91.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.05.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25109012 - 14482 Potsdam

## Die Immobilie



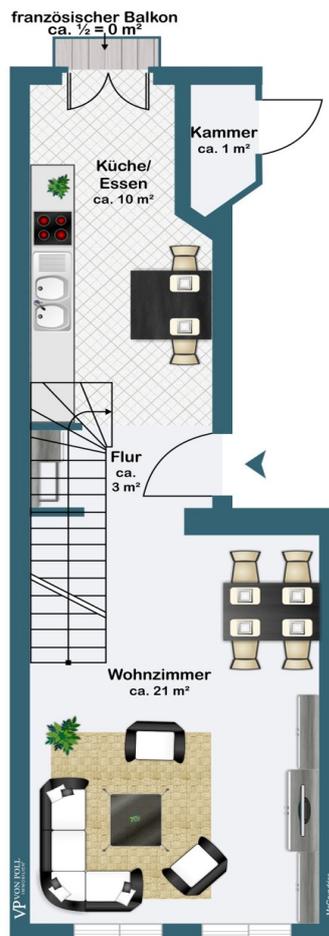
Objektnummer: 25109012 - 14482 Potsdam

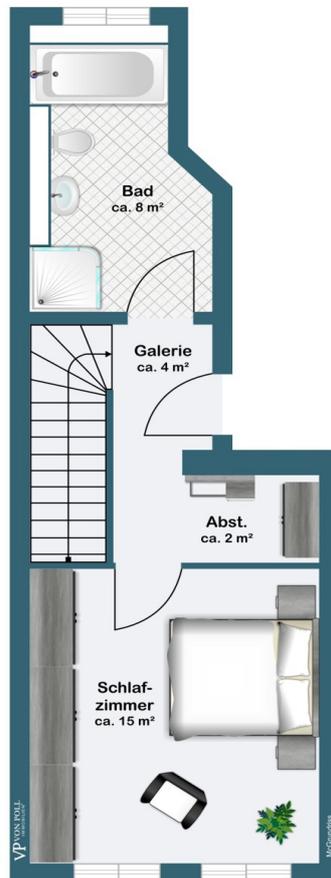
## Die Immobilie



Objektnummer: 25109012 - 14482 Potsdam

## 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: 25109012 - 14482 Potsdam

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem denkmalgeschützten Altbau aus dem Jahr 1900, der 2008 umfassend saniert wurde.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem harmonischen Wohnambiente empfangen. Die hohen Decken und der Dielenboden verleihen den Räumen eine großzügige und einladende Atmosphäre. Die zweigeschossige Raumaufteilung ist effizient gestaltet und bietet keine innenliegenden Räume, wodurch die Zimmer besonders lichtdurchflutet sind.

Im unteren Bereich der Maisonette befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine Struktur abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Einrichtung bietet.

Eine stilvolle Treppe führt Sie in das obere Geschoss, wo sich das geräumige Schlafzimmer befindet. Durch die intelligente Raumplanung erhalten Sie zudem eine angenehme Privatsphäre zwischen den Wohn- und Schlafbereichen. Zudem befindet sich auf der Ebene das komfortable Dusch-Wannenbad, das mit einem Fenster ausgestattet ist und für eine angenehme Belüftung sorgt. Auch ein Waschmaschinenanschluss ist hier vorhanden.

Die Wohnung wird aktuell mit einer Zentralheizung beheizt, was für ein wohliges Wohnklima sorgt. Die Heizungsanlage entspricht den heutigen Standards und gewährleistet eine effiziente Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Immobilie. Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Gegend, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu erreichen, was den Wohnwert nochmals steigert.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und damit besonders für Investoren von Interesse. Das Mietverhältnis besteht bereits seit 2009 und garantiert eine kontinuierliche Einnahmequelle. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit € 577,42. Bitte beachten Sie, dass die Online-Bilder aus Diskretionsgründen mit KI erstellt wurden und nicht den derzeitigen Zustand darstellen.

Zusammengefasst bietet diese Maisonette-Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, angenehme Wohnqualität durch hohe Decken und ein modernes Dusch-Wannenbad bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Charmes eines Altbaus. Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25109012 - 14482 Potsdam

## Ausstattung und Details

- Dielen
- Dusch-Wannenbad mit Fenster
- keine innenliegenden Räume
- Maisonette
- hohe Decken
- sanierter Altbau

Objektnummer: 25109012 - 14482 Potsdam

## Alles zum Standort

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 185.000 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.

Babelsberg ist der größte Stadtteil Potsdams und heute vor allem als Medienstandort bekannt. Besonders begehrt ist der Nordosten Babelsbergs, das sogenannte Neubabelsberg. Die um 1900 entstandene Villensiedlung, die sich entlang des Griebnitzsee´s bis hin zum Schloss Babelsberg erstreckt, beherbergte überwiegend wohlhabende Berliner. Später war die Siedlung, aufgrund der Nähe zu den Filmstudios, auch ein beliebtes Wohnquartier bekannter Filmgrößen. Im Jahr 1945 lebten während der Potsdamer Konferenz die derzeit mächtigsten drei Staatsmänner Churchill, Stalin und Truman in Villen von Neubabelsberg. In den zurückliegenden Jahren wurde ein Großteil der herrschaftlichen Villen saniert, seitdem erstrahlen diese in neuem Glanz. Der Babelsberger Kiez ist in wenigen Gehminuten zu erreichen und auch der S-Bahnhof ist fußläufig 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: 25109012 - 14482 Potsdam**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 91.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25109012 - 14482 Potsdam

## 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)