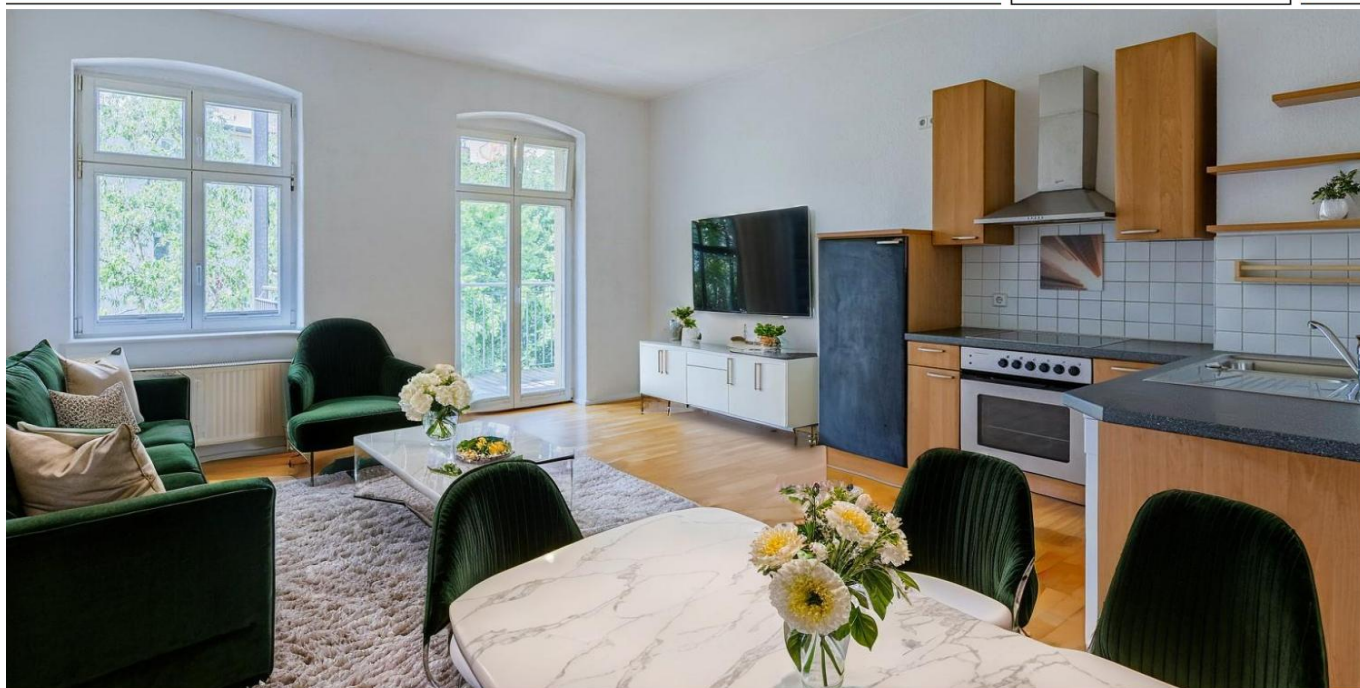


Potsdam – Brandenburger Vorstadt

# Schöne 2-Zimmer-Wohnung im historischen Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 25109025



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

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

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

Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25109025    |
| Wohnfläche   | ca. 57,4 m² |
| Etage        | 2           |
| Zimmer       | 2           |
| Baujahr      | 1896        |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 330.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1999                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25109025 - 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                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1900              |

Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



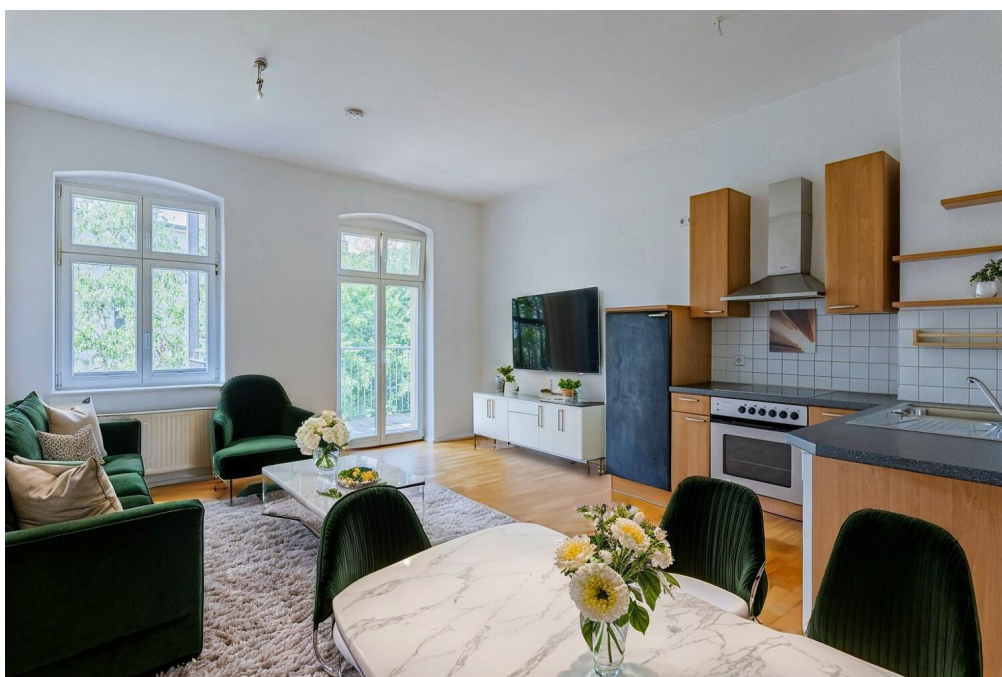
Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



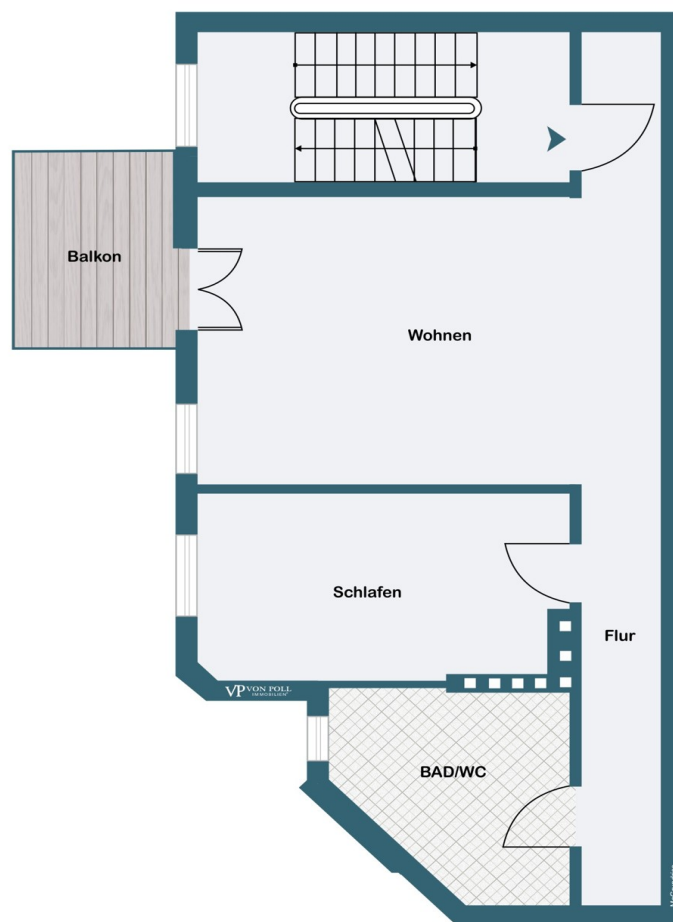
Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger 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: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Etagenwohnung im 2. OG befindet sich in einem gepflegten Gebäude, das im Jahr 1896 erbaut wurde. Die vollständige Sanierung im Jahr 1999 hat es ermöglicht, eine äußerst ansprechende Wohnatmosphäre mit modernem Komfort zu schaffen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 57,4 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern.

Eines der hervorstechenden Merkmale dieser Wohnung sind die hohen Decken, die für ein großzügiges Raumgefühl sorgen und jedem Zimmer eine besondere Ausstrahlung verleihen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche.

Das Schlafzimmer ist ebenso geräumig und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein weiteres Highlight ist das Tageslichtbad, das mit seiner naturnahen Beleuchtung eine angenehme Atmosphäre schafft und optimal in das Konzept der Wohnung integriert ist.

Die Wohnung verfügt zudem über eine zeitgemäße Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist, um Ihren Kochvorlieben gerecht zu werden. Der Küchenbereich ist geschickt integriert und bietet ausreichenden Platz für die tägliche Nutzung.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der dazugehörige Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und so zur praktischen Nutzung beiträgt.

Die Qualität der Ausstattung ist als normal einzustufen, was eine funktionale und gleichzeitig ansprechende Nutzung gewährleistet. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten. Die Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an den Nahverkehr und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, was den Standort besonders attraktiv macht.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Möglichkeit, in einer gepflegten, charmanten Wohnumgebung mit historischem Flair modernen Wohnkomfort zu genießen. Die Kombination aus einem gut durchdachten Grundriss, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einer attraktiven Lage macht diese Etagenwohnung zu einer ansprechenden Option für Interessenten, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie im Rahmen einer Besichtigung

kennenzulernen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen, die diese charmante Wohnung zu bieten hat, und vereinbaren Sie einen Termin, um sich persönlich ein Bild zu machen.

Objektnummer: 25109025 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

## Ausstattung und Details

- hohe Decken
- massives Parkett
- Tageslichtbad
- Keller
- Einbauküche

**Objektnummer: 25109025 - 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: 25109025 - 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: 25109025 - 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)