

Potsdam - Brandenburger Vorstadt

# Wohnen am Park Sanssouci: 4-Zi-Altbaujuwel mit Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 26109026



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

**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

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

**Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26109026</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>850.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 134,32 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>107.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.02.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1997</b>

Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



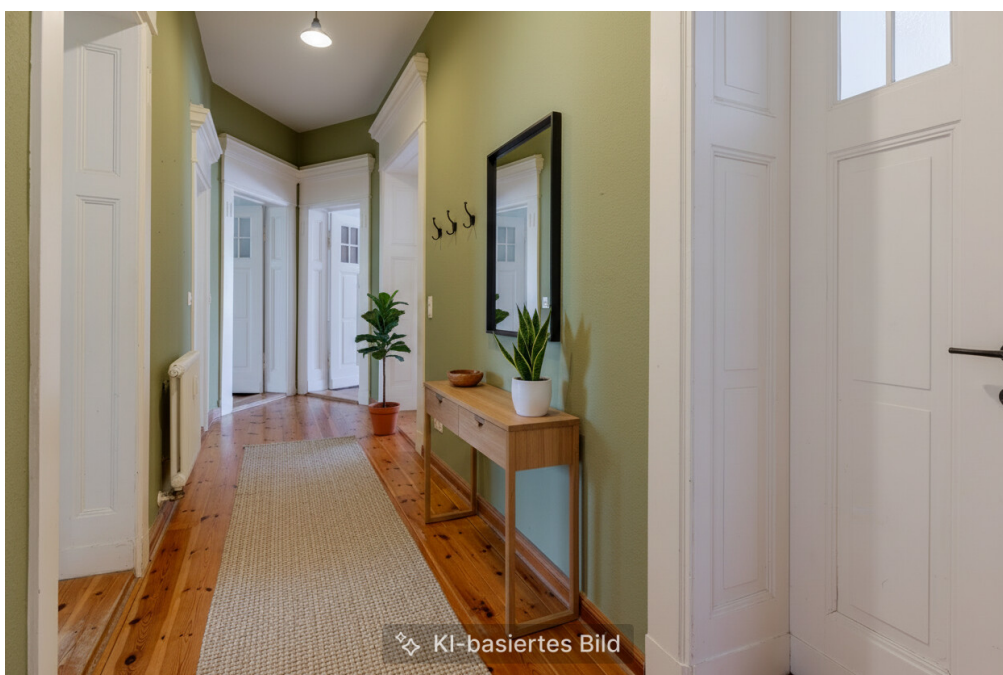
Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Ein erster Eindruck

Wer träumt nicht von einem weitläufigen, großen Garten, der unmittelbar an den Park Sanssouci grenzt?

Nur wenige Schritte vom weltberühmten Parks Sanssouci und lediglich etwa zehn Gehminuten von der historischen Potsdamer Innenstadt entfernt, befindet sich in der Brandenburger Vorstadt diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Altbauwohnung im dritten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Wohnensembles.

Das Wohnensemble besticht durch seinen weitläufigen, charmanten Innenhof. Das wahre Highlight jedoch ist das außergewöhnliche Gemeinschaftsgrundstück: Ein rund 4.500m<sup>2</sup> großer, parkähnlicher Garten steht allen Bewohnern zur Verfügung und reicht bis an die Grenze des Parks Sanssouci. Ein solches Grundstück ist in dieser Lage eine absolute Rarität und verleiht der Wohnanlage einen einzigartigen Charakter.

Die ca. 134 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über vier großzügige Zimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne – und zwei Balkone. Drei der Zimmer auf der Straßenseite sind durch die für Altbauten typischen Flügeltüren miteinander verbunden und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Ess-, Arbeits-, Schlaf- oder Kinderzimmer. Hohe Decken und große Fenster sorgen für helle, freundliche Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom mittleren Zimmer aus gelangen Sie auf einen Balkon, der durch den alten Baumbestand angenehm geschützt wird und zugleich einen schönen Blick über die Nachbarschaft eröffnet. Ein zweiter Balkon ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Ein gepflegter Holzdielenboden unterstreicht den klassischen Altbaucharme und zieht sich durch sämtliche Wohnräume.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 490 Euro.

**BESONDERS ERFREULICH:** die Ölheizung wird voraussichtlich bis Herbst diesen Jahres durch eine neue Gasheizung ersetzt. Die Maßnahme ist bereits vollständig bezahlt.

Diese Wohnung vereint historischen Charme, großzügige Raumverhältnisse und eine außergewöhnliche Lage in idealer Weise. Dank der flexiblen Grundrissgestaltung eignet sie sich sowohl für Paare mit Platzbedarf als auch für Familien mit Kindern.

Genießen Sie das Leben zwischen der historischen Potsdamer Innenstadt und den einzigartigen Parklandschaften und Seen Potsdams – und zugleich die Nähe zur Hauptstadt Berlin. Eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Natur auf höchstem Niveau miteinander zu verbinden.

**Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## **Ausstattung und Details**

**Schöne Holzdielen**

**Historische Flügeltüren**

**Hohe Decken mit über 3,10m Höhe und originalem Stuck in allen Zimmern außer Küche**

**Originale Doppelkastenfenster**

**Historische Fensterbeschläge**

**Funktionale Einbauküche**

**Vollbad mit Fenster**

**2 Balkone**

**Großes Kellerabteil**

**Gegensprechanlage**

**Objektnummer: 26109026 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## **Alles zum Standort**

Die Brandenburger Vorstadt ist eine sehr beliebte Wohngegend im Südwesten der Stadt Potsdam. Denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser prägen das Bild dieses Stadtteils. Die unmittelbare Nähe zum Schlosspark Sanssouci und die kurzen Wege in die Innenstadt zeichnen diese Wohngegend besonders aus. Zudem bietet die Lage eine hervorragende Anbindung nach Berlin: Der Bahnhof Charlottenhof ist nur wenige Gehminuten entfernt, und von dort erreichen Sie den Bahnhof Berlin Zoo in nur 25 Minuten mit der Bahn. Eine fußläufige Anbindung an Straßenbahn und Busse ist ebenfalls gegeben

Alle Waren des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte usw. befinden sich in fußläufiger Umgebung.

In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem gute, teilweise internationale Schulen und Kitas.

Potsdam ist die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 180.000 Einwohnern und hat sich als Kulturstadt von internationalem Rang sowie als bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort etabliert. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten.

**Objektnummer: 26109026 - 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)**