

Potsdam - Nauener Vorstadt

# Einzelndenkmal im Unesco Weltkulturerbe nahe Jungfernsee

Objektnummer: 26109029

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 639 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt**

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

Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26109029	Kaufpreis	990.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112,99 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1928	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## Ein erster Eindruck

Inmitten der historischen Nauener Vorstadt bietet sich mit dieser gepflegten Doppelhaushälfte eine seltene Gelegenheit zum Erwerb einer Immobilie im Unesco Weltkulturerbebereich.

Das Doppelhaus wurde im Auftrag des Kronprinzen Friedrich Wilhelm von Preußen, des ältesten Sohnes des letzten Deutschen Kaisers, errichtet. Seine Lage unmittelbar am Eingang des Schlosses Cecilienhof unterstreicht die enge funktionale Verbindung zur Residenz des Kronprinzenpaares. Die beiden Haushälften dienten als Dienstwohnungen für den Kammerdiener des Kronprinzen und die Zofe der Kronprinzessin Cecilie. Diese ursprüngliche Nutzung begründet den außergewöhnlichen historischen Bezug des Gebäudes zur Geschichte des Hauses Hohenzollern und des Schlosses Cecilienhof.

Das Haus befindet sich in der renommierten Estorff-Siedlung, einem Ensemble aus 36 Landhäusern, das zwischen 1929 und 1939 vom Architektenduo Estorff & Winkler errichtet wurde. Die Siedlung erstreckt sich zwischen der Großen Weinmeisterstraße und der Straße Am Neuen Garten – in unmittelbarer Nähe zum Schloss Cecilienhof. Diese einzigartige Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit der Reichhaltigkeit an Geschichte und Natur.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 112,99 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer. Das Grundstück, großzügig geschnitten mit ca. 639 m<sup>2</sup>, eröffnet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Der große, gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für unterschiedlichste Aktivitäten im Freien.

Die Immobilie wurde im Jahr 1928 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist, dass bereits eine Baugenehmigung für eine Erweiterung der Wohnfläche und für Dachflächengauben vorliegt. Damit lässt sich das Haus flexibel den zukünftigen Wohnbedürfnissen anpassen.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählt eine maßangefertigte Küche, die nicht nur durch ihre hochwertige Funktionalität, sondern auch durch ein modernes, zurückhaltendes Design überzeugt. Die Küche ist offen und lichtdurchflutet gestaltet, bietet ausreichend Arbeitsfläche und ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet. Der Wohn- und Essbereich ermöglicht durch große Fenster und doppelflügelige Terrassentüren einen fließenden Übergang ins Freie und sorgt für viel Helligkeit im Innenraum.

Ein weiteres Highlight ist die große Terrasse, die sich ideal für gesellige Stunden mit Familie oder Freunden eignet. Die Terrasse ist mit stilvollen Gartenmöbeln ausgestattet und durch einen Sonnenschirm beschattet, um den Aufenthalt auch an warmen Sommertagen angenehm zu gestalten.

Die fünf Zimmer bieten ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die Räume sind lichtdurchflutet und teils mit Einbauschränken sowie individuellen Lichtlösungen ausgestattet. Im Obergeschoss sorgen Gaubenfenster für zusätzliche Helligkeit und interessante Raumstrukturen. Das Badezimmer besticht durch ein besonderes Design, schwarze Fliesen und eine Badewanne mit Dusche, was Komfort und Alltagstauglichkeit vereint.

Das Haus ist teilunterkellert, was zusätzliche Nutz- und Abstellfläche schafft. Für Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung. Beheizt wird die Immobilie durch eine Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen im gesamten Haus sorgt.

Die Estorff-Siedlung und das unmittelbare Umfeld bezaubern durch weitläufige Grünflächen und historische Gebäude. Von der Umgebung aus eröffnet sich immer wieder ein beeindruckender Blick auf den nahen Jungferensee und die großzügigen Parkanlagen.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine ausgezeichnete Kombination aus historischer Substanz, fortschrittlicher Ausstattung und attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere durch die bereits vorliegende Baugenehmigung für Erweiterungen und Dachflächengauben. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese besondere Immobilie in der einzigartigen Lage der Nauener Vorstadt selbst.

**Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## **Alles zum Standort**

Potsdam besticht als eine der elegantesten Landeshauptstädte im Berliner Umland durch seine harmonische Verbindung von historischer Pracht und moderner Wissenschaftsexzellenz. Mit rund 185.000 Einwohnern präsentiert sich die Stadt als dynamisches Zentrum für Kultur, Forschung und gehobenes Leben. Die exzellente Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Gesundheitswesen, sowie die unmittelbare Nähe zu Berlin schaffen eine unvergleichliche Lebensqualität. Potsdam überzeugt durch seine nachhaltige Stadtentwicklung, die exklusive Neubauprojekte mit dem Charme historischer Architektur vereint – ein Refugium für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Prestige und stilvolles Ambiente legen.

Die Nauener Vorstadt gilt als eine der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Potsdams. Dieses Viertel zeichnet sich durch seine historischen Villen, großzügigen Grünflächen und eine behutsam niedrige Bebauungsdichte aus, die eine Atmosphäre von Ruhe und Privatsphäre schafft. Die wohlhabende und kultivierte Nachbarschaft unterstreicht den gehobenen Charakter des Bezirks, der mit seiner Nähe zu erstklassiger medizinischer Versorgung und einem vielfältigen Bildungsangebot höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die exklusive Lage mit hervorragender Anbindung an den Berliner Arbeitsmarkt macht die Nauener Vorstadt zu einem Refugium für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf eine stilvolle Lebensführung legen.

In unmittelbarer Nähe entfaltet sich ein vielfältiges Angebot an exquisiten Genuss- und Kulturstätten. Hochwertige Cafés laden zu genussvollen Momenten ein, während renommierte Restaurants kulinarische Höhepunkte setzen – alles nur wenige Gehminuten entfernt. Für anspruchsvolle Abende bieten stilvolle Bars ein elegantes Ambiente. Die medizinische Versorgung auf höchstem Niveau ist durch renommierte Fachärzte, Zahnkliniken und Apotheken in nur ein bis fünf Minuten fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten von erstklassigen Supermärkten bis hin zu Feinkostläden gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen und großzügigen Grünanlagen rundet das exklusive Lebensgefühl ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Straßenbahn- und Busstation Brandenburger Straße in nur zwei Minuten zu Fuß, garantiert eine perfekte Erreichbarkeit.

Für anspruchsvolle Luxusliebhaber bietet diese Lage eine unvergleichliche Symbiose aus Privatsphäre, kultureller Vielfalt und urbaner Eleganz. Die Nauener Vorstadt in Potsdam ist der Inbegriff eines stilvollen Lebensstils, der höchste Ansprüche an Exklusivität und Lebensqualität erfüllt und ein Zuhause schafft, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht.

**Objektnummer: 26109029 - 14467 Potsdam - Nauener 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)**