

Potsdam – Babelsberg

# Historic villa - energy-efficiently renovated - near Griebnitzsee (living area + net floor area = 615 m<sup>2</sup>)

*Property ID: 24109027*



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

**PURCHASE PRICE: 3.795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 373,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.260 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg**

## At a glance

Property ID	24109027	Purchase Price	3.795.000 EUR
Living Space	ca. 373,01 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 242 m <sup>2</sup>
Year of construction	1909	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	96.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.10.2032	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

## The property



Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

## The property



Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

## The property



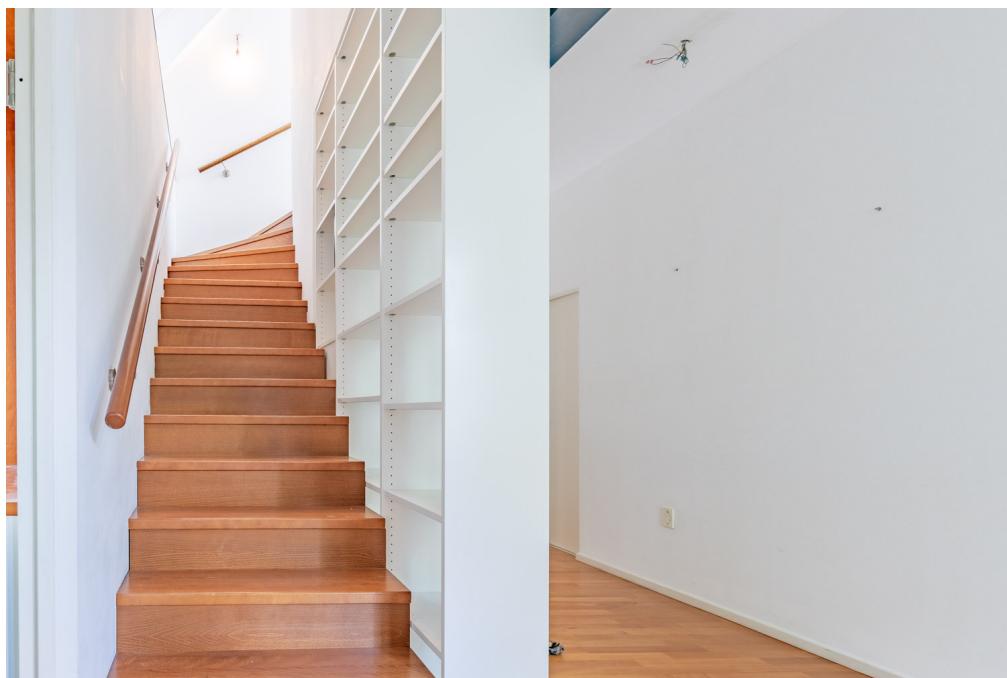
Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

## The property



Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

## The property



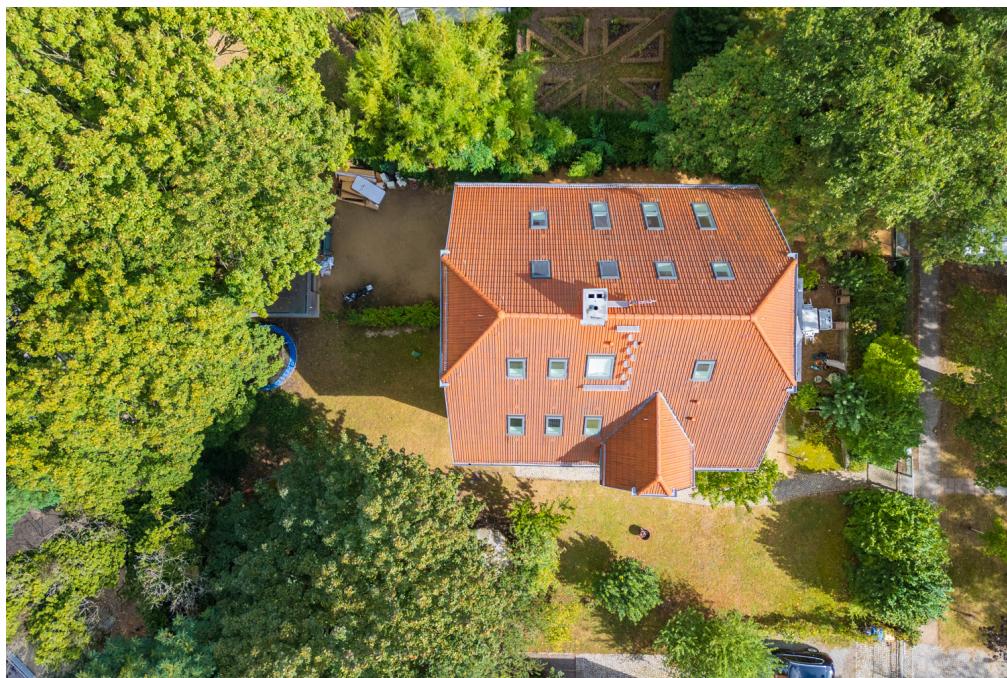
Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

## The property



Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

## The property



**Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg**

## A first impression

Located in the sought-after villa district of Neubabelsberg, near Lake Griebnitzsee, this villa was built in 1909 and acquired in 1913 by the publisher Martin Oldenbourg (1862-1938). Its historic architecture blends seamlessly into the surrounding area, characterized by predominantly classic villas. The property encompasses approximately 1260 m<sup>2</sup>. The villa underwent a complete renovation between 2005 and 2006, dividing it into three residential units and a commercial unit in the basement, and was used in this configuration until recently. Reconstitution and restoration to the original use is possible. The property will be transferred without a contract. The historic facade has been preserved, while the interior has been brought up to modern standards: new parquet floors, fireplaces, fitted kitchens, bathrooms with natural light, and central heating. The high ceilings, wooden doors, and the largely original and restored wooden windows contribute to maintaining the building's original charm. The top floor of the house features an open-plan, modern living unit with large windows and a spacious layout. This villa is ideal for families or for combining living and working. In addition to its impressive features, it offers maximum flexibility and comfort. Two parking spaces are available on the property. An outbuilding, originally designed as a garage, provides storage. The fully finished basement offers additional space that can be used commercially or for other purposes, such as hobbies, wellness, or as a separate living/guest area. A spacious terrace and a balcony, both surrounded by the expansive garden, invite you to relax outdoors. Here you will find ample space for social gatherings or quiet hours spent in the open air. The villa's central yet quiet location offers excellent connections to the capital city of Berlin and is within easy walking distance of schools and kindergartens. Shopping facilities and the Griebnitzsee S-Bahn station are also just a 10-minute walk or bike ride away.

Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

## Details of amenities

- Parkettküllerböden
- Einbauküche(n)
- hohe Decken
- historische Fenster
- Holztüren
- Tageslichtbäder
- Gästebad
- 3 Kamine
- ausgebauter Vollkeller (gewerblich nutzbar)
- Terrasse und zwei Balkone
- 2 Stellplätze
- Garage / Nebengebäude

**Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg**

## All about the location

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 190.000 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.

Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen, worüber die Berliner City sowie die Flughäfen Schönefeld und Tegel 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 Berlin-Schönefeld.

**Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 96.03 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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