

Potsdam – Nauener Vorstadt

# Luxuriöse Wohnung mit Blick auf den Jungfernsee

*Property ID: 26109004*



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

RENT PRICE: 2.200 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

**Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## At a glance

Property ID	26109004
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Underground car park, 80 EUR (Rent)

Rent price	2.200 EUR
Additional costs	480 EUR
Condition of property	Like new
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	82.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.08.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## The property



Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## The property



Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## The property



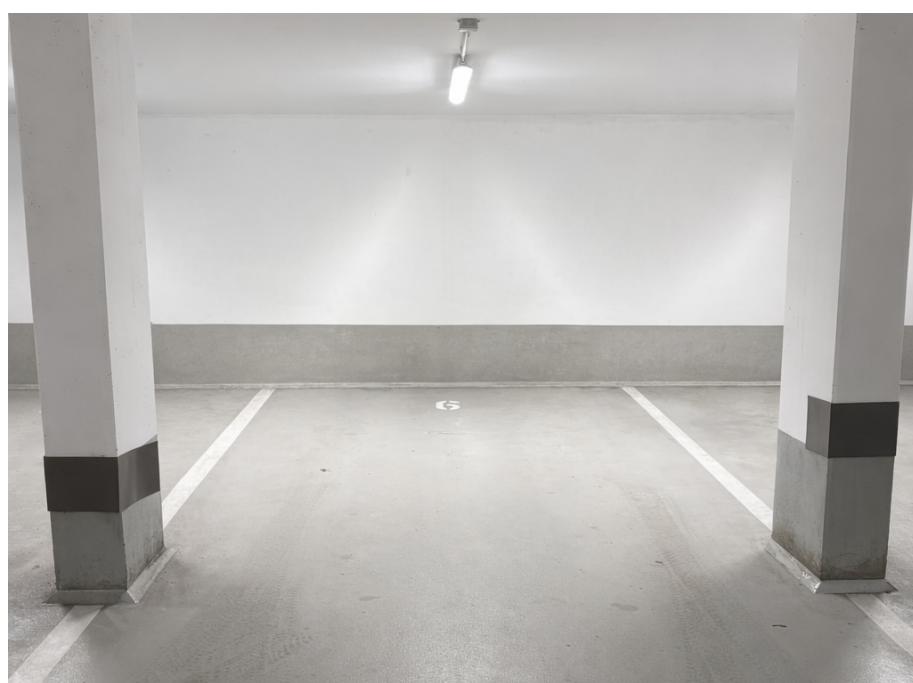
Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## The property



Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## The property



Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## The property



Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## A first impression

Diese einzigartige und moderne Wohnung befindet sich in einer architektonisch stilvollen Stadtvilla in erster Reihe zum Jungfernsee. Über den hübsch angelegten Vorgarten gelangen Sie in das Treppenhaus, welches über einen Fahrstuhl verfügt. Im ersten Obergeschoss befindet sich die hier angebotene Wohnung. Schon beim Betreten verspürt man ein Gefühl von "Zuhause sein". Ein Flur mit der Möglichkeit, einen großen Einbauschrank zu integrieren, führt Sie in das Herzstück der Wohnung - den Wohn-/Küchen-/Essbereich. Genügend Platz findet man hier, um eine gemütliche Fernsehecke und einen großen Essbereich einzurichten. Die Immobilie verfügt über eine modern gestaltete Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten. Highlight ist der ruhig gelegene Balkon mit Blick ins Grüne und auf den Jungfernsee. Hier verbringt man gern laue Sommerabende. Gegenüber des Wohnbereiches finden Sie das geräumige Schlafzimmer mit kleinem, vorgelagertem Balkon. Das Badezimmer mit Wanne und Dusche befindet sich ebenfalls auf dieser Seite. Großformatige Fliesen und hübsche Amaturen verleihen dem Bad ein modernes Aussehen. Ein Gäste-WC sowie eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss runden dieses Angebot ab.

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz (80 €/mtl.) stehen dem Mieter zur Verfügung.

Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Details of amenities

- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- moderne Einbauküche
- Dusch- und Wannenbad
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz

**Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## All about the location

Potsdam, die Landeshauptstadt Brandenburgs mit rund 180.000 Einwohnern, zählt zu den bedeutendsten Kulturstädten Deutschlands und ist zugleich ein attraktiver Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt überzeugt mit ihrem barocken Stadtkern, erstklassigen Wohnlagen sowie einer lebendigen Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten.

Die nördlich an die Potsdamer Innenstadt angrenzende Nauener Vorstadt gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Das Viertel ist geprägt von repräsentativen Gebäuden und herrschaftlichen Villen und beherbergt zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Cecilienhof, das Marmorpalais und die Russische Kolonie Alexandrowka. Großzügige Parkanlagen und die angrenzenden Seen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und laden zu Spaziergängen sowie sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Dank der unmittelbaren Nähe zu Berlin ist eine hervorragende Anbindung an die Bundeshauptstadt gewährleistet. Das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal ausgebaut: Sämtliche Stadtteile Potsdams sind bequem mit Bus und Straßenbahn erreichbar. Die Verbindung in Richtung Berlin-Spandau sowie zum Potsdamer Hauptbahnhof mit Anschluss an den Regionalexpress ist ausgezeichnet. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle befindet sich nur etwa fünf Gehminuten von der Wohnung entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

**Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 82.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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 vorgemerkt 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.

**Property ID: 26109004 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## 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)