

Potsdam - Brandenburger Vorstadt

# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in historischem Wohngebäude

*Número de propiedad: 26109001*



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

**PRECIO DE COMPRA: 440.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,97 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	26109001	Precio de compra	440.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80,97 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	1999
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1900	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	95.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	12.04.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## La propiedad



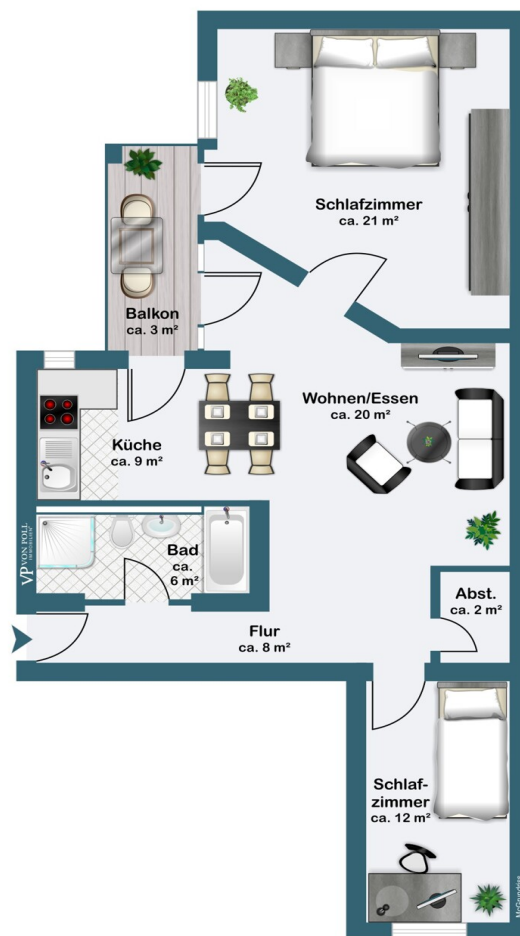
Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Una primera impresión

Die stilvolle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG eines sanierten Altbaus aus dem frühen 20. Jahrhundert, welcher sich durch eine repräsentative Fassade unmittelbar in die umliegende Bebauung eingliedert.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight stellt die offene Gestaltung des Wohn- und Küchenbereiches dar, wodurch ein ideales Ambiente für ein geselliges Zusammensein geschaffen wird.

Das Hauptschlafzimmer bietet mit einer Ausrichtung zum Innenhof einen optimalen Rückzugsort, der Entspannung und Ruhe in privater Atmosphäre ermöglicht. Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer ist ein Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon möglich.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche, wodurch unterschiedliche Bedürfnisse optimal abgedeckt werden. Ein hochwertiger Dielenboden und die großzügige Deckenhöhe unterstreichen den klassischen Altbaucharme und runden das Wohnangebot ab.

Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein privater Kellerverschlag bieten Platz für Stauraum. Im Keller steht der Hausgemeinschaft zudem ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die monatliche Gesamtmiete in Höhe von 770 € setzt sich aus der Grundmiete in Höhe von 501,05 € und Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 268,95 € zusammen.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich gemäß dem Wirtschaftsplan 2025 auf 380,26 €, zuzüglich einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von 175,24 €.

Die gefragte Lage und angenehme Wohnatmosphäre machen diese Wohnung zu einem besonders ansprechenden Zuhause und zugleich zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit.

**Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## **Detalles de los servicios**

- **Balkon zum Innenhof**
- **Dielenboden**
- **hohe Decken**
- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **gepflegte Einbauküche**
- **privater Kellerverschlag**
- **Fahrradraum**

**Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## **Todo sobre la ubicación**

Potsdam bietet durch zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote, einer einzigartigen Schlösser- und Parklandschaft sowie der wasserreichen Umgebung eine hohe Lebensqualität, die von rund 188.000 Einwohnern geschätzt wird. Gleichzeitig hat sich die Landeshauptstadt Brandenburgs als bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort etabliert. Während die Angebote einer internationalen Metropole durch das nahegelegene Berlin jederzeit schnell erreichbar sind, bewahrt Potsdam seinen naturnahen, familienfreundlichen und angenehm entspannten Charakter.

Die Brandenburger Vorstadt stellt durch die Nähe zum Park Sanssouci, der Havel sowie der historischen Innenstadt eine der begehrtesten Wohngegenden in Potsdam dar. Der Stadtteil wird durch liebevoll erhaltene Altbauten und seinen kiezartige Charakter geprägt, der urbanes Flair mit einem ausgeprägten Nachbarschaftsgefühl verbindet. Alle Waren des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte etc. befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Neben der bequemen innerstädtischen Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn wird durch den Bahnhof Charlottenhof auch eine schnelle und direkte Verbindung nach Berlin sowie Brandenburg an der Havel ermöglicht. Der Berliner Hauptbahnhof kann mit dem Regionalexpress innerhalb von 30 Minuten erreicht werden.

**Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Andreas Güthling**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam**

**Tel.: +49 331 - 88 71 811 0**

**E-Mail: potsdam@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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