

Potsdam - Nauener Vorstadt

# Penthouse exclusif avec vue panoramique imprenable sur l'eau

CODE DU BIEN: 25109034



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

**PRIX D'ACHAT: 2.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25109034</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>2.650.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 225,3 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Attique</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2009</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	89.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## La propriété



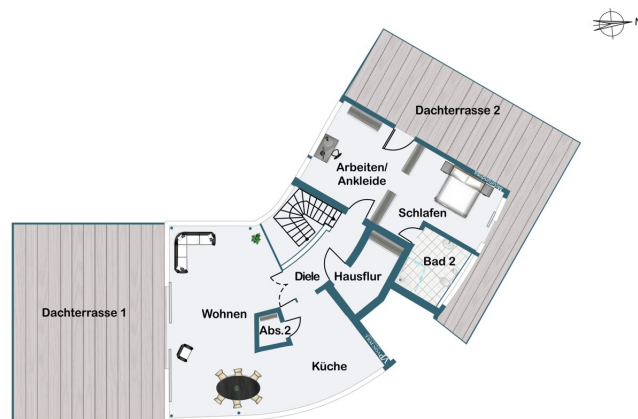
**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## Une première impression

Bienvenue à l'une des adresses les plus prestigieuses de Potsdam : la Bertinistraße. Ce penthouse exceptionnel, d'une superficie d'environ 225 m<sup>2</sup>, occupe le dernier étage d'un immeuble moderne (construit en 2009) et allie avec brio architecture, emplacement et art de vivre. Dès l'entrée, un hall baigné de lumière attire le regard vers un agencement ouvert et spacieux. Matériaux haut de gamme, élégant parquet et baies vitrées créent une ambiance à la fois moderne, raffinée et chaleureuse. Un espace de vie panoramique : le vaste séjour/salle à manger, avec sa cuisine ouverte de luxe (équipée d'appareils Gaggenau, d'une plaque teppanyaki, d'une table de cuisson wok, d'un système de purification d'eau et d'appareils Miele), est baigné de lumière naturelle grâce à de grandes baies vitrées qui offrent une vue imprenable sur l'eau et le paysage culturel emblématique de Potsdam. Une cheminée de qualité supérieure contribue à l'atmosphère chaleureuse et souligne le confort exclusif de ce lieu d'exception. À cet étage se trouve la suite parentale, dotée d'un dressing élégant et d'un espace de travail offrant une vue imprenable sur le jardin. La salle de douche design, attenante à la chambre, offre une vue directe sur l'eau. Depuis les terrasses, vous profiterez d'un panorama à 360° : vue sur le lac Jungfernsee, les tours du château de Babelsberg, l'étendue verdoyante du Nouveau Jardin et son Palais de Marbre, et, tout près, le célèbre château de Cecilienhof. Un panorama qui impressionne, fascine et inspire au quotidien. Au niveau inférieur se trouvent deux autres chambres lumineuses, modulables et adaptables à vos besoins. L'espace de vie est complété par une salle de bains élégante avec baignoire design, une douche spacieuse avec vue sur l'eau et un sauna hammam, ainsi que par des toilettes séparées et un hall d'entrée spacieux. Architecture et art de vivre se conjuguent harmonieusement : les terrasses, vastes et baignées de soleil, sont le véritable cœur de cette propriété. Vous pourrez y savourer des matins paisibles avec des levers de soleil magiques et une vue imprenable sur l'eau scintillante, ainsi que des soirées conviviales à la belle étoile. Intimité absolue garantie. Culture et qualité de vie à portée de main. La Bertinistraße allie calme et proximité avec la nature à l'exclusivité urbaine. En quelques minutes, rejoignez les incontournables culturels de Potsdam : le Nouveau Jardin et son Palais de Marbre, le majestueux Pont de Glienicke, les Palais et le Parc de Sanssouci, ainsi qu'un centre-ville animé regorgeant de boutiques, de cafés et de restaurants étoilés. Un confort optimal : accès PMR, ascenseur moderne, technologies innovantes, deux places de parking souterraines en option (50 000 € chacune) et un système de sécurité et de gestion énergétique sophistiqué complètent cette offre exclusive. Ce penthouse est bien plus qu'un simple bien immobilier. C'est une affirmation de style – pour ceux qui recherchent l'extraordinaire.

**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## Détails des commodités

- Hochwertiges Parkett
- Einbauküche mit Markengeräten (Gaggenau, Miele, Teppanyaki, Wok-Kochfeld, Wasseraufbereitungsanlage)
- Kamin
- Terrassen mit spektakulären Weitblick
- Wasseraufbereitung
- exklusive Einbauschränke
- Dampfsauna
- Maisonette
- elektrische Außenjalousien von Roma
- eingebauter Insektenschutz
- Fußbodenheizung
- Videogegensprechanlage
- Panoramaverglasung
- privater Liftzugang direkt in die eigene Etage
- Beleuchtungskonzept mit dimmbaren Designleuchten
- Schallisolierte Fenster für absolute Ruhe
- Kellerraum
- landschaftlich gestalteter, privater Gemeinschaftsgarten
- zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung

**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Nauener Vorstadt ist eine der beliebtesten Wohngegenden Potsdams, die ab Ende des 19. Jahrhunderts entstand. Herrschaftliche Villen und repräsentative Bauten prägen das Stadtbild und bieten hochwertigen Wohnkomfort. Historische Denkmale wie das Schloss Cecilienhof, das Belvedere auf dem Pfingstberg, das Marmorpalais und die Russische Kolonie "Alexandrowka" sind ebenso bezeichnend für die Nauener Vorstadt, wie die weitläufigen Parkanlagen. Die Nauener Vorstadt schließt direkt an das nördliche Stadtzentrum Potsdam an. Schulen und Gymnasien befinden sich in fußläufiger Entfernung.**

**Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 188.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern und exzellente Wohnlagen. Durch die unmittelbare Nähe zu Berlin ist die verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt gesichert.**

**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## **Plus d'informations**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 89.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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.

**CODE DU BIEN: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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