

Potsdam - Babelsberg

Wohn-/Geschäftshaus mit 593m² und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Lage von Babelsberg

CODE DU BIEN: 26109028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 753 m²

CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

- **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: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26109028
Surface habitable	ca. 139 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	15
Salles de bains	1
Année de construction	1955
Place de stationnement	16 x surface libre

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1997
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 454 m²
Espace locatif	ca. 593 m²
surface de bureaux	ca. 374 m²

CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2036

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	99.20 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

La propriété



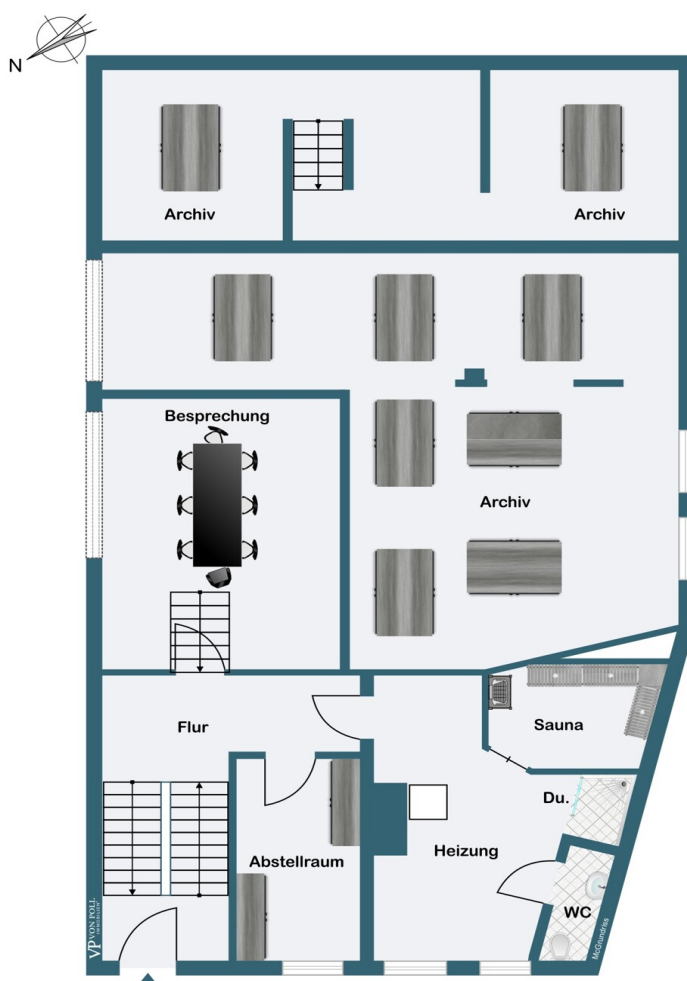
CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

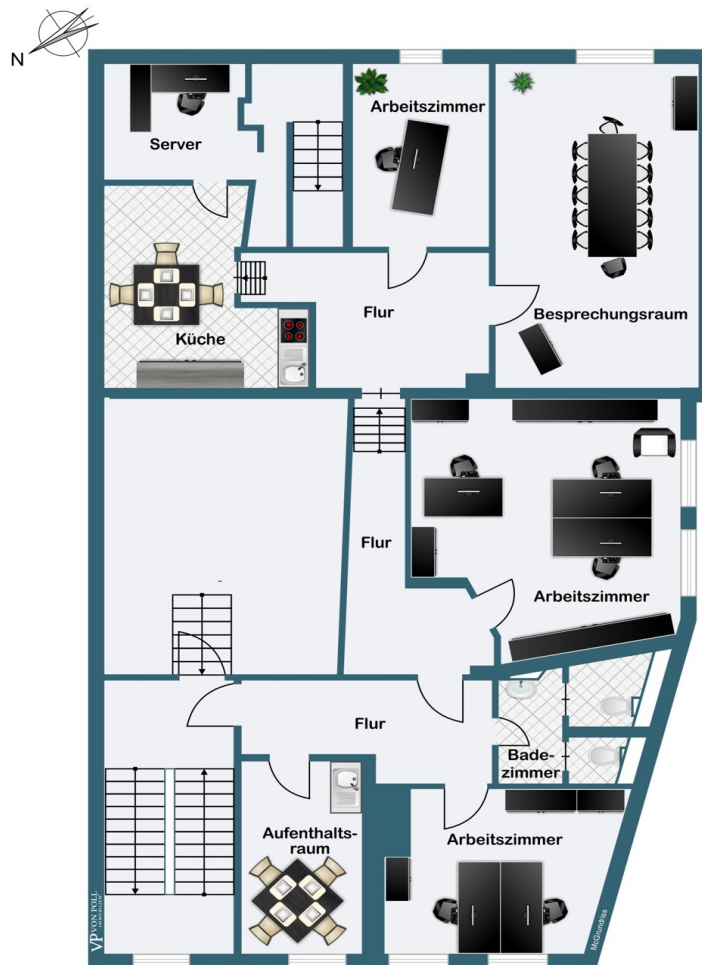
La propriété

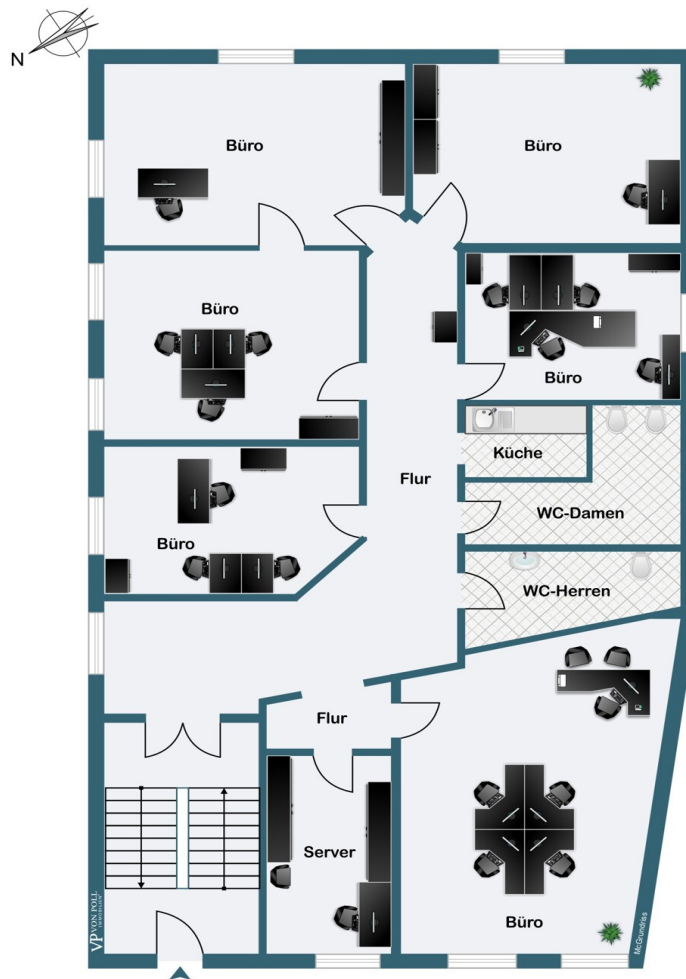


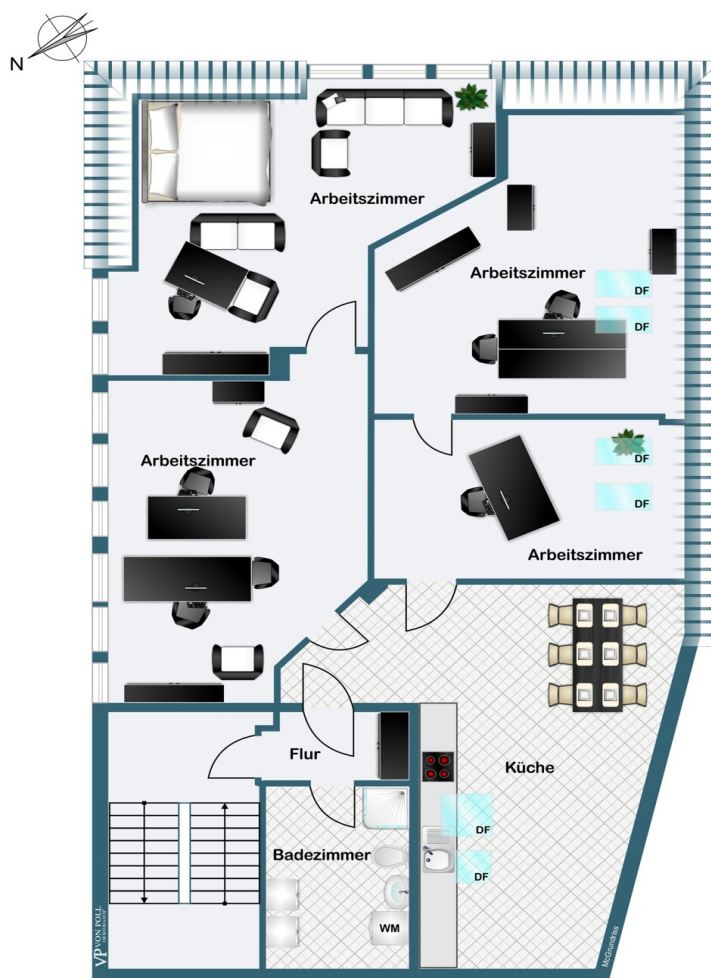
CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

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: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

Une première impression

Diese vielseitig nutzbare Immobilie wurde ca. 1955 in solider Massivbauweise errichtet und bietet ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger sowie Eigennutzer.

Das Gebäude umfasst zwei Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit im Dachgeschoss. Zwei der drei Einheiten werden zum Jahresende 2026 frei. Auf Wunsch kann die Immobilie auch vollständig mieterfrei übergeben werden und eröffnet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Eigennutzung, Neuvermietung oder als langfristige Kapitalanlage. Das Gebäude befindet sich in einem Mischgebiet.

Die Immobilie ist teilunterkellert und erstreckt sich über Erdgeschoss, Hochparterre, 1. Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die vorhandenen Grundrisse eignen sich ideal für Büro-, Praxis- oder Lagernutzungen aber auch für eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Mehrere Teeküchen, Personalräume sowie getrennte Damen- und Herren-WCs mit teilweise vorhandenen Duscmöglichkeiten bieten eine funktionale Grundlage für den täglichen Geschäftsbetrieb. Im Dachgeschoss ist ein Tageslichtbad vorhanden. Die Raumaufteilung wurde in Leichtbauweise erstellt und ist einfach anpassbar.

Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Kunststoff-Isolierglasfenster aus dem Jahr 1997 sorgen für eine gute Belichtung der Räumlichkeiten. Die Gewerbeflächen sind mit Laminat-, PVC- und Teppichböden ausgestattet. Die Elektroinstallation entspricht einem zeitgemäßen Standard und verfügt über eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. Teilweise wurden Deckenspots integriert. Eine Alarmanlage sowie eine Sauna im Kellergeschoss runden das Ausstattungsangebot ab.

Auf der nördlichen Grundstücksfläche befinden sich insgesamt 16 befestigte Stellplätze. Das Grundstück ist überwiegend pflegeleicht angelegt und verfügt über befestigte Zuwegungen, eine straßenseitige Einfriedung sowie ein elektrisches Schiebetor.

CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

Détails des commodités

- Gaszentralheizung
- Netzwerkverkabelung
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Kunststoff-Isolierglasfenster (Bj. 1997)
- Teilweise sichtbare Holzbalken
- Teeküchen
- getrennte Damen- und Herren-WCs
- teilweise Duschen
- Alarmanlage
- Sauna
- 16 Stellplätze
- elektrisches Schiebetor
- teilweise Deckenspot

CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

Tout sur l'emplacement

Potsdam präsentiert sich als eine der dynamischsten und zukunftsorientiertesten Städte Deutschlands, die durch ihre Rolle als Landeshauptstadt Brandenburgs und Teil der Metropolregion Berlin eine herausragende Infrastruktur und Lebensqualität bietet. Die Stadt profitiert von einer starken wissensbasierten Wirtschaft, die sich insbesondere in den Bereichen Wissenschaft, Forschung, Medien und öffentlicher Dienst manifestiert. Diese wirtschaftliche Stabilität, gepaart mit einem demografischen Wachstum und einer hohen Bildungsdichte, schafft eine verlässliche und solvente Mieterschaft. Die exzellente Anbindung an Berlin sowie das vielfältige Angebot an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen unterstreichen die Attraktivität Potsdams als Wohn- und Investitionsstandort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Im begehrten Stadtteil Babelsberg, geprägt von einer akademisch geprägten und einkommensstarken Bevölkerung, vereinen sich urbane Lebensqualität und ruhiges, sicheres Wohnumfeld auf höchstem Niveau. Die etablierte Infrastruktur mit schnellen Verbindungen in die Berliner Innenstadt sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. Babelsberg überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus sanierten Altbauten, modernen Neubauprojekten mit energetisch hochwertigen Standards und einer stabilen Nachfrage, die eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien garantiert. Die moderaten Verdichtungsmaßnahmen und die Pflege der Wohnqualität sichern langfristig die Exklusivität und Attraktivität dieses Standortes.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an hochwertigen Annehmlichkeiten, die das Leben in Babelsberg bereichern und die Standortqualität weiter erhöhen. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte wie Aldi und Netto, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken sowie Kliniken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, was die Standortattraktivität zusätzlich unterstreicht. Bildungsinstitutionen von Kindergärten über renommierte Grund- und weiterführende Schulen bis hin zur Filmuniversität Babelsberg „Konrad Wolf“ und weiteren Hochschulen liegen in einem Umkreis von etwa 7 bis 18 Minuten zu Fuß und garantieren eine exzellente Nachwuchsversorgung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit nahegelegenen Bus- und Straßenbahnstationen sowie dem Bahnhof Babelsberg (ca. 13 Minuten Fußweg) ermöglicht eine schnelle und komfortable Mobilität, die insbesondere für Berufspendler von großem Vorteil ist. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Gastronomiemöglichkeiten, die das urbane Leben stilvoll abrunden.

Für Investoren bietet Babelsberg in Potsdam somit ein Core-Plus- bis Growth-Core-Marktprofil mit einer stabilen und solventen Mieterschaft, einer hervorragenden Infrastruktur sowie einem begrenzten Angebot an hochwertigen Immobilien. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, demografischem Wachstum und hoher Lebensqualität schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung und eine sichere Kapitalanlage in einem der begehrtesten Wohnstandorte der Region. Babelsberg verkörpert damit eine exzellente Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial in einem prosperierenden Marktumfeld.

CODE DU BIEN: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

Plus d'informations

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: 26109028 - 14482 Potsdam - Babelsberg

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

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

www.von-poll.com