

Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

?????????? ?????????????? ????? ?????? ???  
Griebnitzsee

????????? ??????????: 25109015



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

???? ??????: 2.490.000 EUR • ??????????: ca. 240,9 m<sup>2</sup> • ??????: 6.5 • ?????? ????: 963 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25109015	???? ?	2.490.000 EUR
???????????	ca. 240,9 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	???????????????		???????????????
	?????	???????????	Käuferprovision
?????????	6.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ?	3		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
?????????	2	?????????	Kaufpreises
???? ????????????	2011	?????????	???????
????? ????????????	1 x ????????????	?????????????????	ca. 43 m <sup>2</sup>
	????? ????????????	?????	
		???????	?????????, WC
			?????????????,
			????????, ??????
			?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

????????????? ???????????

?????????? ???????????	?????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ?????????????	49.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.10.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	A
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2011

??????? ???????? : 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

?? ????????





???????? ?????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

?? ???????



???????? ?????????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

?? ?????????





???????? ??: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

?? ???????





???????? ??: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

?? ???????





???????? ?????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

?? ???????



???????? ?????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

?? ???????



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



???????? ??????????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

## ??? ?????? ??????????

???? ? ?????????????, ??????????????? ?? 2011, ??????????? ?? ??? ???????????  
?????????? ?????????? ??? ???? Babelsberg, ?????? ??? ?????  
Griebnitzsee. ??????????????? ?? ??? ?????????????????? ??????????????? ??? ??? ?  
????????? ??????????? ??????????? ????????? 241 ?.? ?? ?????? ??????????????  
?????????? ??? ???? 963 ?.? ?? ?? ?????? ??????????? ?????????????????  
??? ??? ??????????? ??????????? ???????????, ??? ?? ??????????? ?????????????  
????????? ????????????? ?? ????????????? ????????????? ??????????? ?? ???  
????????????????? ??????????? ??????????????. ?? ?????? ??????????? ?? ??? ?????? ?? ???  
????????, ?????????? ?????????????????? ???. ?? ?????? ????????? (???????? 2,95 ?.? ???  
???????? ?? 2,80 ?.? ?????? ??????) ??????????? ?? ?????????? ??????????????. ?  
????? ??????????, ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ??? ?????, ?? ?????????  
????? ?????? ?? ?? ?????, ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??  
????????????? ?????????????????? ? ?????????? ??????????. ? ?????????? ?????????, ??????????????  
?? ?????????????????? ????????? SIEMATIC, ??? ?????? ??? ?????????????? ?? ??????????  
????? ?????????? ?? ??????????. ?? 6,5 ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????,  
????????????????? ?? ?????????? ??????????? ?????????? ??????. ?? ?????????? ??????????  
????? ?????????????, ??? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ??? ??????. ? ??????  
????????????????? ??????? ?????????????? ?????????? ??? ?? ??? ?????? ?????? ??????????????  
?????????. ??? ?? ?????, ?????? ? ?????? ??? ?????????????? ?? ?????????? ??????????  
?????????????. ?????? ?? ?? ?????????????????????? ??????, ?????????????????? ?? ?????? ??  
????? ?? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ?? ??????????. ?? ?????? ??????,  
????????? ??????????????? ?? ?????????? ??????, ?? ?? ?????????????????????? ?????????  
?????????????? ?????????? ?????? ?????????? ??????????????. ? ?????????? ?????????????? ?????????  
????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ???  
?????????? ??????????, ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??????????. ?? ??????  
?????????????? ??????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?? ?????. ? ?????????????  
????? ?????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ?? ?????? ?????????? ??  
????????????????? ??????????????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????? ??????????  
????????????????? ??? ?? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????? ???  
????????????????? ?? ??? ??? ??? ??? ??????????????. ?? ?????? ?????????????? ??????  
?????????????????. ? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????: ?????????????, ??????  
??? ? ?????? Griebnitzsee ?????? ??? ?? ?????????? ??????????. ??? ?????? ??????????????  
????????????? ?? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?????? ?????????????????????? ?? S-  
Bahn (????????????????? ??????????????????), ??? ? ?????? ??? ?? ??? ? ??? ??????????  
????? ?????? ??????????????. ? ?????????? ?????????????? ?????? ??????????, ?? ??????  
????????? ??????. ??? ? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??????????

??????????????, ????????? ??????????? ??? ?????????????? ??????????????? ?? ???  
?????????? ?????????? ?????????????? ????????? – ??? ??????? ??? ???????????????  
???? ??????????? ??? ?????????????? ????????????? ??? ????????? ?????????? ??? ???  
?????.

???????? ??????????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

???????????????? ???? ??????????

- hohe Decken (EG 2,95m, OG 2,80m)
- Parkett / Dielen
- Alarmanlage
- Kamin
- SIEMATIC-Einbauküche
- Vollbad + Duschbad
- Sauna + Dusche (WC-Anschluss vorb.)
- 2 Balkone + Dachterrasse
- Dreifachverglasung
- bodentiefe Fenster
- el. Jalousien
- gehobener Sicherheitsstandard
- Solaranlage
- hohe Energieeffizienz
- Belüftungssystem
- Hauswirtschaftsraum
- Gartenterrasse
- schön angelegter Garten
- Geräteschuppen
- 2 Stellplätze (unbefestigt)



???????? ??????????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

??? ??? ??? ???????????

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 Griebnitzsees 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 der Flughafen BER 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 BER.

??????? ?????????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 49.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

???????? ??????????: 25109015 - 14482 Potsdam / Babelsberg – Babelsberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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