

Potsdam – Nauener Vorstadt

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

?????? ??????: 25109034



www.von-poll.com

???? ??????: 2.650.000 EUR • ??????????: ca. 225,3 m² • ??????: 5

???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ??? ????

????????? ??????????	25109034	????? ???????	2.650.000 EUR
???????????	ca. 225,3 m ²	???????????	???????
?????????	5	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2009	?????????	???????
		???????	WC ????????????, ???????, ????, ?????

????????? ??????????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	?????????	?????????	
????? ????????????	??????	???????	89.20 kWh/m ² a
???????????????	30.07.2034	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	C
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		????? ??????????????	2008
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????



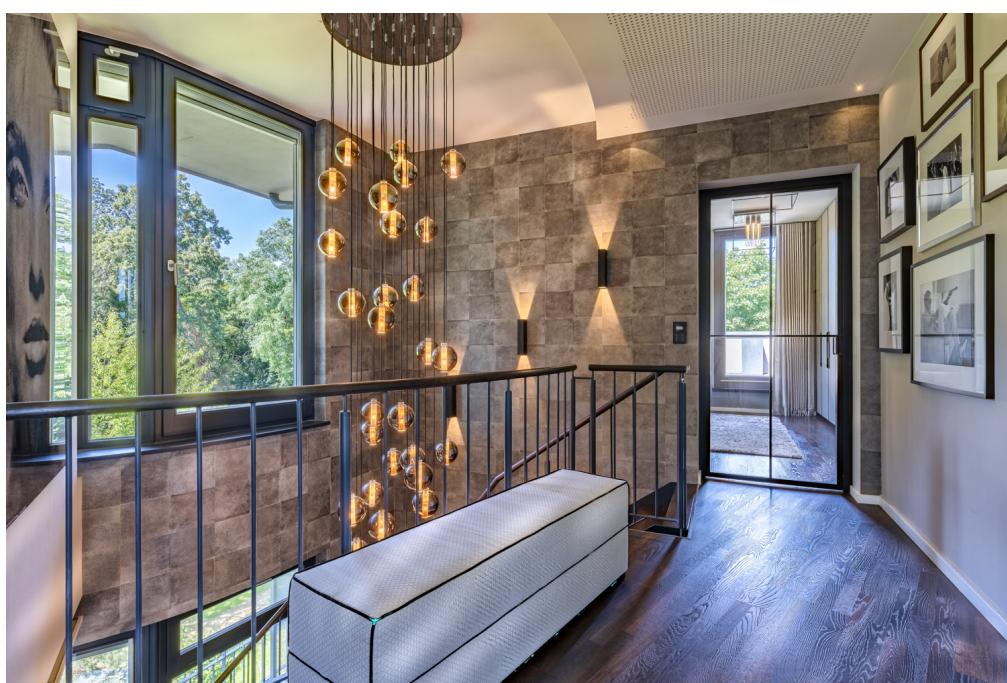
???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????



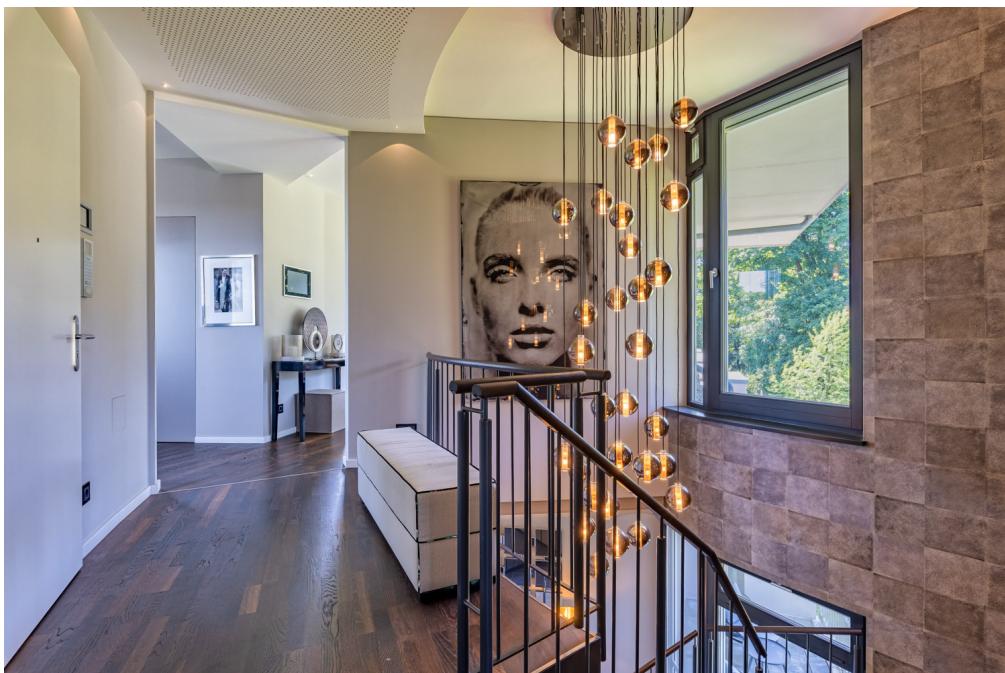
???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????



????????? ??????????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????



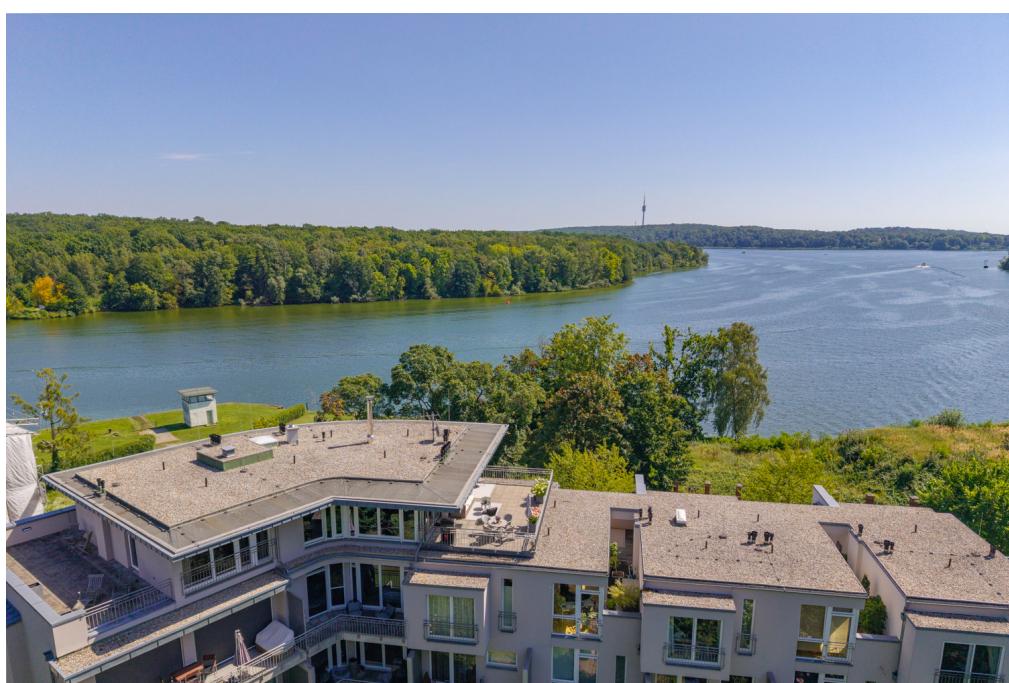
???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????



????????? ?????????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ???? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ?????? ???? ???????. ??? ??
????? ????, ??? ?????????? ???? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

????? ?????? ?????? ?? ?? ???? ?? ???? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? - ???
??? Bertinistra e. ??? ?? ?????????? ?????? ??????, ?? ?????????? ?????? 225 ?.?,
????????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? (????????? 2009)
??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? (?? ?????? Gaggenau, ?????? teppanyaki, ?????? wok, ??????
????????? ?????? ??? ?????? Miele) ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??????
????????? ?????? ??? ?????? ???, ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
??? ??? ??? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????? ?????? ?????? ?????? 360°: ??? ??? ?????? Jungfernsee, ???
????? ??? ?????? Babelsberg, ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ??
????? ?????? ?????? ??? ???, ??? ?????, ?? ?????? ?????? ?????? ?????? Cecilienhof.
??? ??? ??? ?????? ??????, ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????
????? ??? ??? ?????? ?????? - ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??????
?????. ? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ??? ??????
????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ??
????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ?????? ????. ? ?????? ?????? ??????
??? ?????? ????: ?? ?????? - ???????????, ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ??
??? ?????? - ???? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ???, ??? ??
????? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??
????? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??
????? ?????? ?????? ?????? ???????. ? ?????? ?????? ??? ? ?????? ?????? ??? ?????? ??????
????? ?????? ????. ? Bertinistra e ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ??
??? ?????? ?????? ?????? ???????. ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ???
????? ?????? ?????? ?????? ??? ???????: ??? ??? ?????? ?? ???? ?????? ?????? ??? ??
????? ?????? Glienicke, ?? ?????? ??? ?? ?????? Sanssouci, ??? ??? ??????
????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ???

Michelin. ?????? ??? ?????????? ????????: ?????????? ?????? ????????, ??????????
?????????????, ?????????? ?????????? ????????, ??? ?????????????? ??????????
?????? ?????????? (50.000 € ? ???????) ??? ??? ?????????? ??????? ??????????
??? ?????????? ?????????????? ????? ??? ?????????????? ????????. ??? ?? ??????
????? ??? ?????????? ??? ??? ????? ??????. ?????? ??? ?????? - ??? ??????
????????? ?? ??????????.

????????? ?????????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

- 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 Insektenenschutz
- 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

????????? ??????????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

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.

???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 89.20 kwh/(m²*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.

???????? ?????: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

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

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