

Potsdam – Brandenburger Vorstadt

# Lichtdurchflutete, charmante 4-Zimmer- Altbauwohnung mit Terrasse und Stellplatz

????????? ??????????: 25109046



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

???? ??????: 745.000 EUR • ??????????: ca. 112,08 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

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

???????? ??????????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25109046	????? ???????	745.000 EUR
????????????	ca. 112,08 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1900	???????	??????????
????? ?????????????	1 x ????????????		
	????? ?????????????		

???????? ??????????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	65.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ??	13.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

???????? ??????????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

?? ?????????



???????? ?????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

?? ???????



???????? ??????????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

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

Diese charmante, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Terrasse im ersten Stock eines wunderschönen Jugendstilgebäudes befindet sich in der beliebten Brandenburger Vorstadt. Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen, begrünten Straße innerhalb des denkmalgeschützten Bereichs.

Die ca. 112 m<sup>2</sup> große Wohnung besteht aus vier großzügigen Zimmern sowie einem weiteren Raum mit Anschlüssen für eine Küche. Die Nutzung der Zimmer ist dank teilweise verbindender Türen flexibel möglich.

Die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine angenehme Atmosphäre, und vom mittleren Raum aus gelangen Sie auf eine große Terrasse, die einen schönen Blick über die Nachbarschaft bietet und zum Sonnen einlädt.

Ein schöner Holzdielenboden zieht sich durch alle Wohnräume.  
Das zu modernisierende Bad verfügt über ein großes Fenster und ist dadurch hell und freundlich.

Das Vorderhaus bildet gemeinsam mit einem Gartenhaus im Innenhof eine denkmalgeschützte Anlage mit insgesamt zwölf Parteien. Sie verfügt über einen begrünten Gemeinschaftsinnenhof, in dem Fahrräder abgestellt werden können. Hier befindet sich auch der zur Wohnung gehörige Stellplatz.  
Der Wohnung ist zudem ein eigener großer Kellerraum zugeordnet.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 458 Euro.

Insgesamt handelt es sich hier um ein Juwel im historischen Potsdam, das durch die flexible Raumaufteilung auch ideal für Familien mit bis zu 2 Kindern geeignet ist.

Genießen Sie das Leben zwischen Natur und Kultur Potsdams sowie die Nähe zur Metropole Berlin!

???????? ??????????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

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

Schöne Holzdielen  
Hohe Decken  
Sonniger Balkon mit Weitblick  
Großes Kellerabteil  
Stellplatz

???????? ?????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

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

Die Brandenburger Vorstadt ist eine sehr beliebte Wohngegend im Südwesten der Stadt Potsdam. Denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser prägen das Bild dieses Stadtteils. Kleine und große öffentliche Grünanlagen und Seen sind schnell erreicht. Nördlich liegt der Park Sanscouci, westlich der Park Charlottenhof. Südlich befindet sich der Templiner See.

Ausreichende Dienstleistungsgeschäfte, Gaststättenbetriebe und andere Versorgungseinrichtungen verteilen sich auf der Geschwister-Scholl-Str. und sind in 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Haltestellen der Straßenbahn und Busse sind nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt. In unmittelbarer Nähe fahren u. a. die Straßenbahnlinien 91 und 94 sowie mehrere Buslinien (z. B. 605, 606 und 695). Der Bahnhof Potsdam-Charlottenhof ist etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort gelangen Sie in ca. 23–25 Minuten mit der Bahn bis zum Bahnhof Berlin Zoologischer Garten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem gute, teilweise internationale Schulen und Kitas.

Potsdam ist die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 180.000 Einwohnern und hat sich als Kulturstadt von internationalem Rang sowie als bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort etabliert. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten.

???????? ??????????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 25109046 - 14471 Potsdam – Brandenburger 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](http://www.von-poll.com)