

Potsdam – Babelsberg

Történelmi villa - energiatakarékosan felújítva - Griebnitzsee közelében (lakóterület + nettó alapterület = 615 m²)

VP azonosító: 24109027



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 3.795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 373,01 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.260 m²

VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Áttekintés

VP azonosító	24109027
Hasznos lakótér	ca. 373,01 m ²
Szobák	11
Hálósobák	6
Fürdoszobák	4
Építés éve	1909
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	3.795.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 242 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.10.2032

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	96.03 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Az első benyomás

A keresett Neubabelsberg villanegyedben, a Griebnitz-tó közelében található ez a villa, amelyet 1909-ben építettek, és 1913-ban Martin Oldenbourg (1862-1938) könyvkiadó vásárolt meg. Történelmi építésze tökéletesen illeszkedik a környező környezetbe, amelyet túlnyomórészt klasszikus villák jellemeznek. Az ingatlan körülbelül 1260 m²-es. A villa 2005 és 2006 között teljes felújításon esett át, melynek során három lakóegységre és egy alagsori kereskedelmi egységre osztották, és ebben a konfigurációban használták a közelmúltig. Az eredeti rendeltetés szerinti felújítás és helyreállítás lehetséges. Az ingatlan szerződés nélkül kerül átadásra. A történelmi homlokzatot megőrizték, míg a belső teret modern színvonalra hozták: új parketta, kandallók, beépített konyhák, természetes fénnel megvilágított fürdőszobák és központi fűtés. A magas mennyezet, a faajtók, valamint a nagyrészt eredeti és felújított fa ablakok hozzájárulnak az épület eredeti bájának megőrzéséhez. A ház legfelső emeletén egy nyitott ter, modern nappali található, nagy ablakokkal és tágas elrendezéssel. Ez a villa ideális családok számára, vagy a lakhatás és a munka kombinálására. Lenyugózó tulajdonságai mellett maximális rugalmasságot és kényelmet kínál. Két parkolóhely áll rendelkezésre a telken. Egy eredetileg garáznak tervezett melléképület tárolási lehetőséget biztosít. A teljesen befejezett pince további teret kínál, amely kereskedelmi vagy egyéb célokra, például hobbira, wellnessre, vagy külön nappali/vendégszobaként is használható. A tágas terasz és az erkély, mindkettőt a hatalmas kert veszi körül, szabadtéri kikapcsolódásra csábít. Itt bőséges helyet talál társasági összejövetelekhez vagy a szabadban eltöltött csendes órákhoz. A villa központi, mégis csendes elhelyezkedése kiváló közlekedési kapcsolatokat kínál a fővárossal, Berlinnel, és iskolák és óvodák is könnyen megközelíthetők gyalogosan. A bevásárlási lehetőségek és a Griebnitzsee S-Bahn állomás is mindössze 10 perces sétára vagy kerékpárútra található.

VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Részletes felszereltség

- Parkettfußböden
- Einbauküche(n)
- hohe Decken
- historische Fenster
- Holztüren
- Tageslichtbäder
- Gästebad
- 3 Kamine
- ausgebauter Vollkeller (gewerblich nutzbar)
- Terrasse und zwei Balkone
- 2 Stellplätze
- Garage / Nebengebäude

VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Minden a helyszínról

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 Griebnitzsee's 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 die Flughäfen Schönefeld und Tegel 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 Berlin-Schönefeld.

VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 96.03 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
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.

VP azonosító: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com