

Potsdam - Brandenburger Vorstadt

# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in historischem Wohngebäude

*VP azonosító: 26109001*



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

**VÉTELÁR: 440.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80,97 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

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

**VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Áttekintés

|                 |                          |                             |   |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| VP azonosító    | 26109001                 | Vételár                     | 440.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 80,97 m <sup>2</sup> | Lakás                       | Emelet  |
| Emelet          | 1                        | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Szobák          | 3                        |                             |   |
| Fürdoszobák     | 1                        |                             |   |
| Építés éve      | 1900                     |                             |   |
|                 |                          | Modernizálás /<br>felújítás | 1999  |
|                 |                          | Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
|                 |                          | Felszereltség               | Beépített konyha,<br>Erkély   |

**VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |   |                            |
|--|---------------|---|----------------------------|
| Futési rendszer                                | Központifutés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány        |
| Energiaforrás                                  | Gáz           | Végso energiafogyasztás                                 | 95.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára | 12.04.2028    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C                          |
| Energiaforrás                                  | Gáz           | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1900                       |

VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Az ingatlan



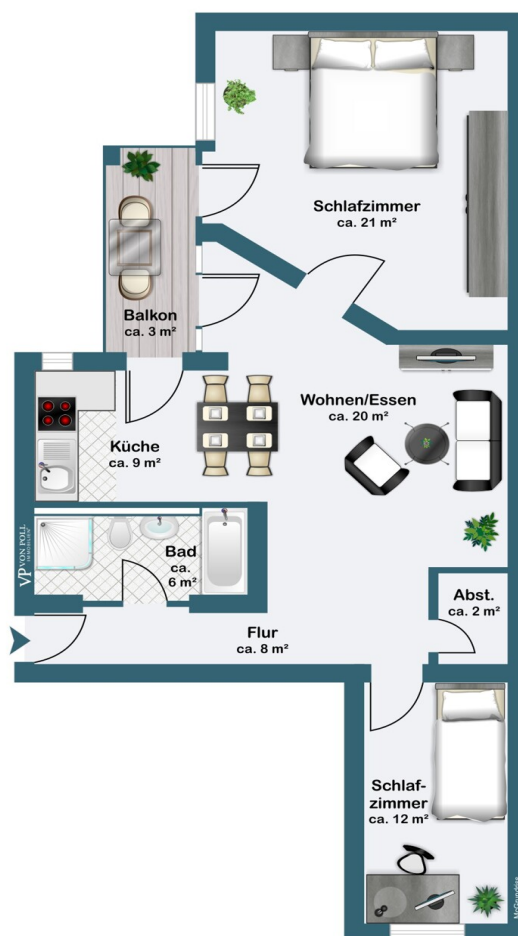
**VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Az elso benyomás

Die stilvolle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG eines sanierten Altbaus aus dem frühen 20. Jahrhundert, welcher sich durch eine repräsentative Fassade unmittelbar in die umliegende Bebauung eingliedert.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight stellt die offene Gestaltung des Wohn- und Küchenbereiches dar, wodurch ein ideales Ambiente für ein geselliges Zusammensein geschaffen wird.

Das Hauptschlafzimmer bietet mit einer Ausrichtung zum Innenhof einen optimalen Rückzugsort, der Entspannung und Ruhe in privater Atmosphäre ermöglicht. Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer ist ein Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon möglich.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche, wodurch unterschiedliche Bedürfnisse optimal abgedeckt werden. Ein hochwertiger Dielenboden und die großzügige Deckenhöhe unterstreichen den klassischen Altbaucharme und runden das Wohnangebot ab.

Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein privater Kellerverschlag bieten Platz für Stauraum. Im Keller steht der Hausgemeinschaft zudem ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die monatliche Gesamtmiete in Höhe von 770 € setzt sich aus der Grundmiete in Höhe von 501,05 € und Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 268,95 € zusammen.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich gemäß dem Wirtschaftsplan 2025 auf 380,26 €, zuzüglich einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von 175,24 €.

Die gefragte Lage und angenehme Wohnatmosphäre machen diese Wohnung zu einem besonders ansprechenden Zuhause und zugleich zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit.

**VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Részletes felszereltség

- Balkon zum Innenhof
- Dielenboden
- hohe Decken
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- gepflegte Einbauküche
- privater Kellerverschlag
- Fahrradraum

**VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Minden a helyszínről

Potsdam bietet durch zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote, einer einzigartigen Schlösser- und Parklandschaft sowie der wasserreichen Umgebung eine hohe Lebensqualität, die von rund 188.000 Einwohnern geschätzt wird. Gleichzeitig hat sich die Landeshauptstadt Brandenburgs als bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort etabliert. Während die Angebote einer internationalen Metropole durch das nahegelegene Berlin jederzeit schnell erreichbar sind, bewahrt Potsdam seinen naturnahen, familienfreundlichen und angenehm entspannten Charakter.

Die Brandenburger Vorstadt stellt durch die Nähe zum Park Sanssouci, der Havel sowie der historischen Innenstadt eine der begehrtesten Wohngegenden in Potsdam dar. Der Stadtteil wird durch liebevoll erhaltene Altbauten und seinen kiezartige Charakter geprägt, der urbanes Flair mit einem ausgeprägten Nachbarschaftsgefühl verbindet. Alle Waren des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte etc. befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Neben der bequemen innerstädtischen Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn wird durch den Bahnhof Charlottenhof auch eine schnelle und direkte Verbindung nach Berlin sowie Brandenburg an der Havel ermöglicht. Der Berliner Hauptbahnhof kann mit dem Regionalexpress innerhalb von 30 Minuten erreicht werden.

**VP azonosító: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## További információ / adatok

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: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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