

Potsdam – Babelsberg

Villa storica - ristrutturata a risparmio energetico - vicino a Griebnitzsee (superficie abitabile + superficie netta = 615 m²)

Codice oggetto: 24109027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 3.795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 373,01 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.260 m²

Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24109027
Superficie netta	ca. 373,01 m ²
Vani	11
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1909
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	3.795.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 242 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	96.03 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.10.2032	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

La proprietà



Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Una prima impressione

Situata nel ricercato quartiere residenziale di Neubabelsberg, vicino al lago Griebnitzsee, questa villa fu costruita nel 1909 e acquistata nel 1913 dall'editore Martin Oldenbourg (1862-1938). La sua architettura storica si integra perfettamente con l'ambiente circostante, caratterizzato prevalentemente da ville in stile classico. La proprietà si estende su una superficie di circa 1260 m². La villa è stata completamente ristrutturata tra il 2005 e il 2006, suddividendola in tre unità abitative e un'unità commerciale al piano interrato, ed è stata utilizzata in questa configurazione fino a poco tempo fa. È possibile la ricostruzione e il restauro secondo la destinazione d'uso originale. L'immobile verrà ceduto senza contratto. La facciata storica è stata preservata, mentre gli interni sono stati adeguati agli standard moderni: nuovi pavimenti in parquet, caminetti, cucine componibili, bagni con luce naturale e riscaldamento centralizzato. Gli alti soffitti, le porte in legno e le finestre in legno, in gran parte originali e restaurate, contribuiscono a preservare il fascino originale dell'edificio. L'ultimo piano della casa è caratterizzato da un'unità abitativa moderna e open space con ampie finestre e una disposizione spaziosa. Questa villa è ideale per famiglie o per combinare vita e lavoro. Oltre alle sue caratteristiche impressionanti, offre la massima flessibilità e comfort. Due posti auto sono disponibili nella proprietà. Una dependance, originariamente progettata come garage, offre spazio per riporre gli oggetti. Il seminterrato completamente rifinito offre ulteriore spazio che può essere utilizzato per scopi commerciali o per altri scopi, come hobby, benessere o come zona soggiorno/ospiti separata. Un'ampia terrazza e un balcone, entrambi circondati dall'ampio giardino, invitano al relax all'aperto. Qui troverete ampio spazio per incontri sociali o ore tranquille trascorse all'aria aperta. La posizione centrale ma tranquilla della villa offre ottimi collegamenti con la capitale Berlino ed è facilmente raggiungibile a piedi da scuole e asili. Anche i negozi e la stazione della S-Bahn di Griebnitzsee sono raggiungibili in soli 10 minuti a piedi o in bicicletta.

Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com