

Potsdam - Nördliche Innenstadt

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im historischen Holländischen Viertel

Codice oggetto: 25109030

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 2.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248,46 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m²

Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

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

Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25109030
Superficie netta	ca. 248,46 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	5
Anno di costruzione	1741

Prezzo d'acquisto	2.150.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 133 m ²

Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento **centralizzato**

Fonte di alimentazione **Teleriscaldamento**

Certificazione energetica **Legally not required**

Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

La proprietà



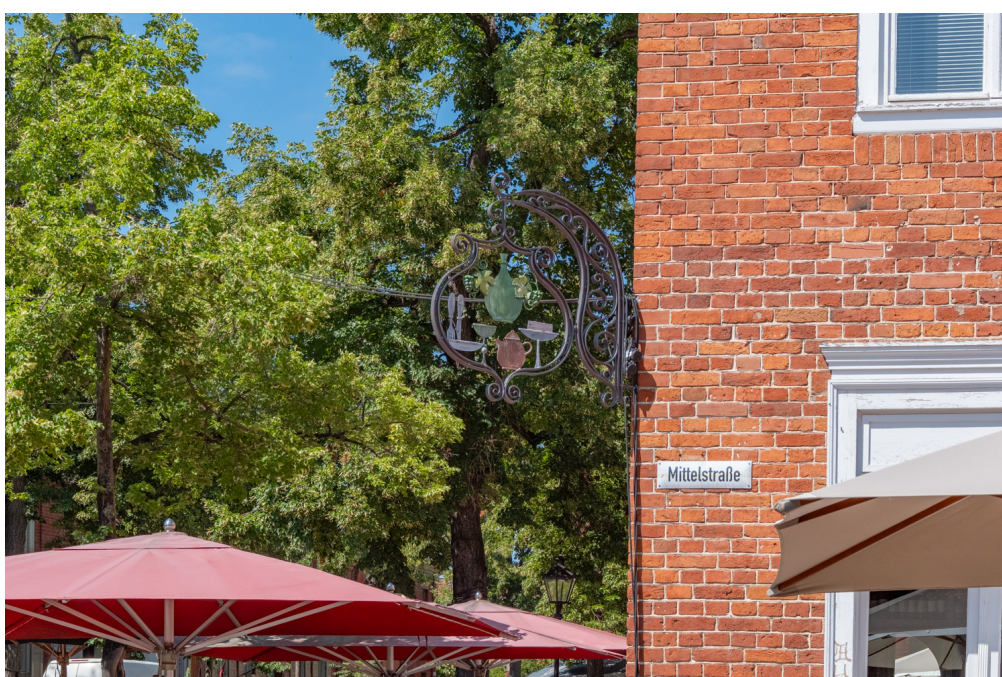
Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

Una prima impressione

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus stellt eine überzeugende Kombination aus stabil vermieteter Gewerbefläche und attraktivem Wohnraum dar. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche mit ca. 133 m², die seit rund zwei Jahrzehnten durchgehend von einem Café genutzt wird. Die Fläche setzt sich aktuell aus zwei Einheiten zusammen und bietet für eine zukünftige Neuvermietung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als zusammenhängende Gesamtfläche als auch in geteilter Form.

In den oberen Etagen befinden sich drei vermietete Wohneinheiten, die sich durch klassische AltbauDetails und individuelle Grundrisse auszeichnen. Im Obergeschoss befinden sich zwei vermietete 2-Zimmer-Wohnungen, wobei Wohnung 1 über ca. 72,16 m² Wohnfläche und Wohnung 2 über ca. 65,30 m² Wohnfläche verfügt. Charakteristische Merkmale wie hohe Decken, gepflegte Dielenböden und eine angenehme Raumaufteilung verleihen den Wohnungen ihren besonderen Wohnwert.

Das Dachgeschoss beherbergt eine großzügige Wohnung mit rund 111 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, Küche, Bad sowie eine Galerieebene. Im Rahmen der Sanierung wurde der historische Charakter des Gebäudes bewusst erhalten, unter anderem durch freigelegte und aufgearbeitete Fachwerkelemente. Ergänzt wird dies durch moderne Ausstattungsdetails wie ein ansprechend gestaltetes Badezimmer und eine metallische Wendeltreppe, die zur Galerieebene führt.

Sämtliche Einheiten des Hauses sind gut belichtet und präsentieren sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Der rückwärtige Hofbereich wird teilweise vom Gewerbemieter genutzt, jedoch nicht für den Publikumsverkehr. Darüber hinaus stehen den Mietern dort Fahrradabstellmöglichkeiten sowie der Müllstandplatz zur Verfügung.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und verfügt über langjährige, zuverlässige Mietverhältnisse. Mietrückstände oder Konflikte bestehen nicht. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 73.297,32 €.

Ein nennenswerter Modernisierungsrückstau ist nicht vorhanden. Zuletzt wurden im Jahr 2022 die Wasser- und Abwasserleitungen erneuert.

Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

Tutto sulla posizione

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit aktuell ca. 186.000 Einwohnern ist eine Stadt mit einer reichen Geschichte und einer beeindruckenden Architektur. Bekannt für ihre prächtigen Schlösser und Gärten, wie das berühmte Schloss Sanssouci, zieht Potsdam Besucher aus aller Welt an. Die Stadt liegt malerisch an der Havel und bietet eine Vielzahl von kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, darunter das Holländische Viertel, die Russische Kolonie Alexandrowka und das Neue Palais. Die Nördliche Innenstadt von Potsdam ist ein lebendiger Stadtteil, der geprägt ist von historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés und kleinen Geschäften. Hier findet man auch das Brandenburger Tor, das älteste erhaltene Stadttor Potsdams, sowie den Alten Markt mit dem imposanten Alten Rathaus. Die Nördliche Innenstadt ist ein beliebtes Viertel für Einheimische und Besucher gleichermaßen, die die charmante Atmosphäre und die vielfältigen Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten schätzen.

Codice oggetto: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

Ulteriori informazioni

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: 25109030 - 14467 Potsdam - Nördliche Innenstadt

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