

Potsdam - Nauener Vorstadt

Attico esclusivo con vista panoramica impareggiabile sull'acqua

Codice oggetto: 25109034



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225,3 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

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

Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25109034	Prezzo d'acquisto	2.650.000 EUR
Superficie netta	ca. 225,3 m²	Appartamento	Attico
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	2009	Stato dell'immobile	Come nuovo
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

La proprietà



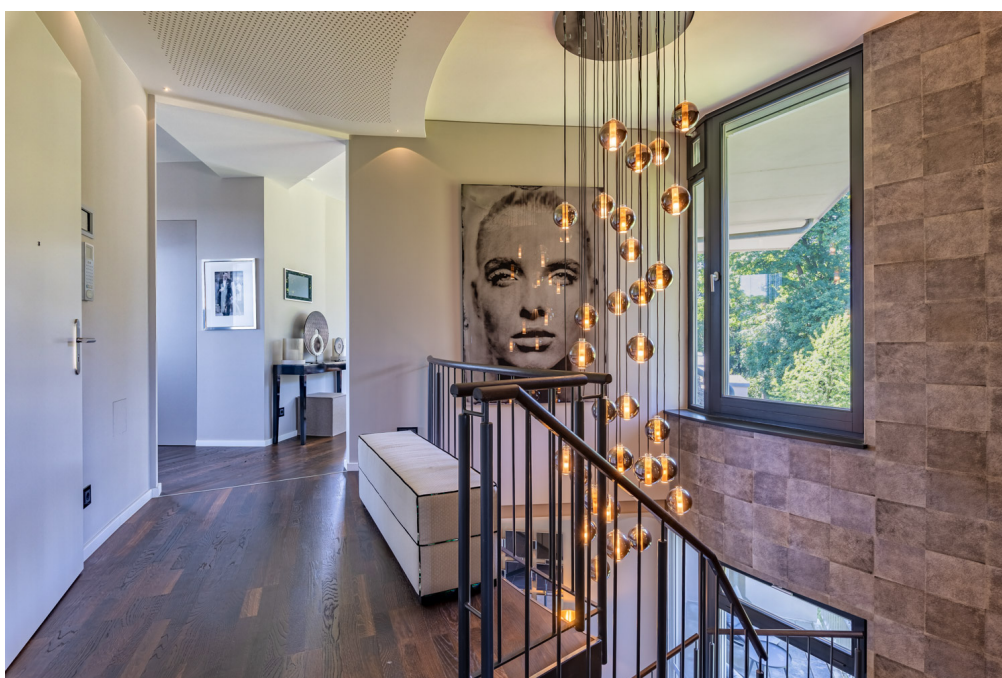
Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

La proprietà



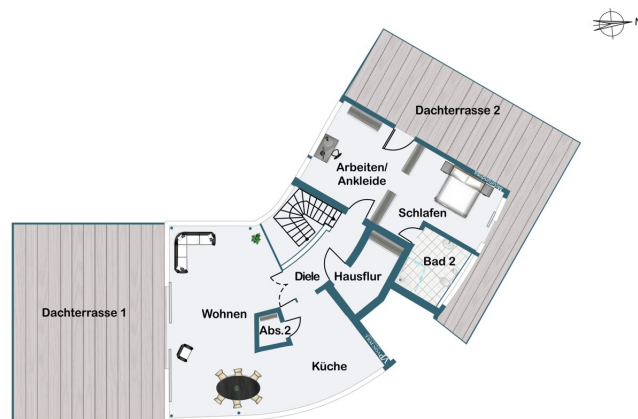
Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

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: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

Una prima impressione

Benvenuti in uno degli indirizzi più esclusivi di Potsdam: Bertinistraße. Questo eccezionale attico, con una superficie abitabile di circa 225 m², occupa l'ultimo piano di un edificio moderno (costruito nel 2009) e coniuga in modo unico architettura, posizione e stile di vita. Entrando, un luminoso atrio cattura immediatamente l'attenzione sulla disposizione aperta e spaziosa. Materiali di alta qualità, eleganti pavimenti in parquet e finestre a tutta altezza creano un'atmosfera moderna, sofisticata e accogliente. Vivere con vista panoramica: l'ampia zona giorno e pranzo con una lussuosa cucina a pianta aperta (dotata di elettrodomestici Gaggenau, piastra teppanyaki, piano cottura wok, sistema di purificazione dell'acqua ed elettrodomestici Miele) è incorniciata da finestre avvolgenti che non solo massimizzano la luce naturale, ma offrono anche spettacolari viste panoramiche sull'acqua e sul rinomato paesaggio culturale di Potsdam. Un camino di alta qualità esalta ulteriormente l'atmosfera accogliente e sottolinea il comfort esclusivo di questo spazio eccezionale. Su questo piano si trova la camera da letto principale, dotata di un elegante spogliatoio e di una zona lavoro con vista mozzafiato sul giardino. Il bagno di design con doccia è adiacente alla camera da letto e offre una vista diretta sull'acqua. Dalle terrazze si gode di un panorama a 360°: vista sul lago Jungfernsee, sulle torri del Castello di Babelsberg, sulla verdeggiante distesa del Nuovo Giardino con il suo Palazzo di Marmo e, nelle immediate vicinanze, sul famosissimo Castello Cecilienhof. Una vista che impressiona, affascina e ispira ogni giorno. Al piano inferiore si trovano altre due luminose camere, flessibili e adattabili a un uso individuale. La zona giorno è completata da un elegante bagno con vasca da bagno di design, un'ampia doccia con vista sull'acqua e una sauna a vapore, oltre a un WC separato per gli ospiti e un ampio ingresso. L'architettura incontra lo stile di vita: le terrazze, avvolgenti, ampie e inondate di luce, sono il vero cuore di questa proprietà. Qui potrete vivere mattine tranquille con albe magiche e vista sull'acqua scintillante, così come serate conviviali con gli ospiti all'aperto. La privacy è assoluta. Cultura e qualità della vita sono a portata di mano. Bertinistraße coniuga tranquillità e vicinanza alla natura con l'esclusività urbana. In pochi minuti si possono raggiungere le principali attrazioni culturali di Potsdam: il Neues Garten con il Palazzo di Marmo, il magnifico Ponte di Glienicke, i Castelli e il Parco di Sanssouci e un vivace centro città con boutique, caffè e ristoranti stellati Michelin. Comfort ai massimi livelli: accesso senza barriere architettoniche, un moderno ascensore, tecnologie edilizie innovative, due posti auto sotterranei opzionali (50.000 € ciascuno) e un sofisticato sistema di sicurezza ed energia completano questa esclusiva offerta. Questo attico è più di una semplice proprietà. È un'affermazione di stile, per chi cerca lo straordinario.

Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

Dettagli dei servizi

- **Hochwertiges Parkett**
- **Einbauküche mit Markengeräten (Gaggenau, Miele, Teppanyaki, Wok-Kochfeld, Wasseraufbereitungsanlage)**
- **Kamin**
- **Terrassen mit spektakulären Weitblick**
- **Wasseraufbereitung**
- **exklusive Einbauschränke**
- **Dampfsauna**
- **Maisonette**
- **elektrische Außenjalousien von Roma**
- **eingebauter Insektenschutz**
- **Fußbodenheizung**
- **Videogegensprechanlage**
- **Panoramaverglasung**
- **privater Liftzugang direkt in die eigene Etage**
- **Beleuchtungskonzept mit dimmbaren Designleuchten**
- **Schallisolierte Fenster für absolute Ruhe**
- **Kellerraum**
- **landschaftlich gestalteter, privater Gemeinschaftsgarten**
- **zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung**

Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

Tutto sulla posizione

Die Nauener Vorstadt ist eine der beliebtesten Wohngegenden Potsdams, die ab Ende des 19. Jahrhunderts entstand. Herrschaftliche Villen und repräsentative Bauten prägen das Stadtbild und bieten hochwertigen Wohnkomfort. Historische Denkmale wie das Schloss Cecilienhof, das Belvedere auf dem Pfingstberg, das Marmorpalais und die Russische Kolonie "Alexandrowka" sind ebenso bezeichnend für die Nauener Vorstadt, wie die weitläufigen Parkanlagen. Die Nauener Vorstadt schließt direkt an das nördliche Stadtzentrum Potsdam an. Schulen und Gymnasien befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 188.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern und exzellente Wohnlagen. Durch die unmittelbare Nähe zu Berlin ist die verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt gesichert.

Codice oggetto: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 89.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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: 25109034 - 14469 Potsdam - Nauener Vorstadt

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