

Potsdam - Brandenburger Vorstadt

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in historischem Wohngebäude

Codice oggetto: 26109001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,97 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger 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: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26109001	Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Superficie netta	ca. 80,97 m²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riquilificazione	1999
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	12.04.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	95.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

La proprietà



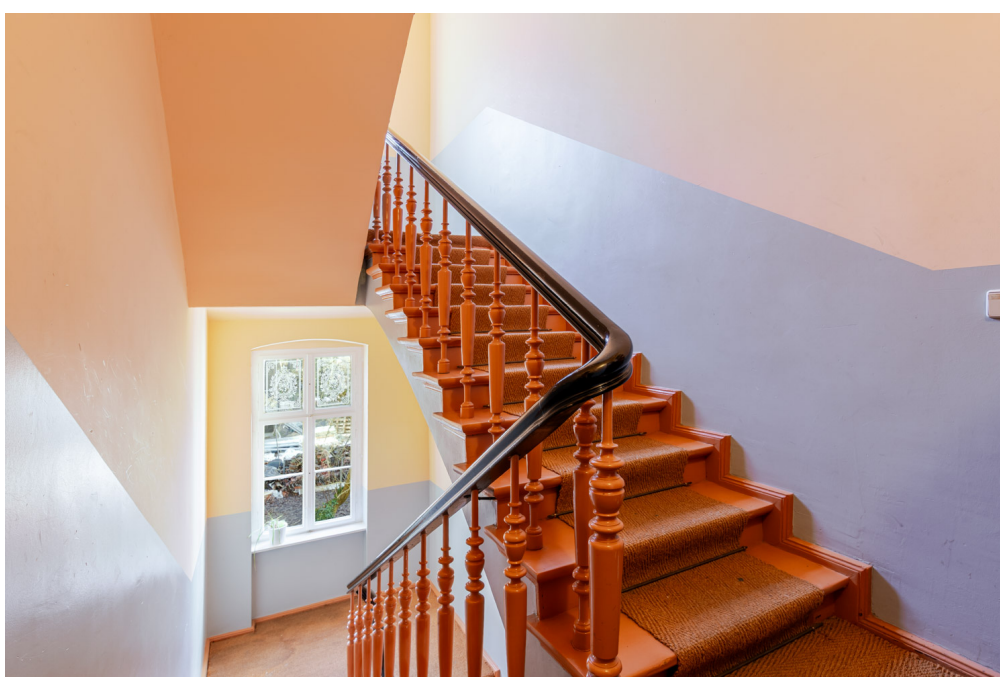
Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

La proprietà



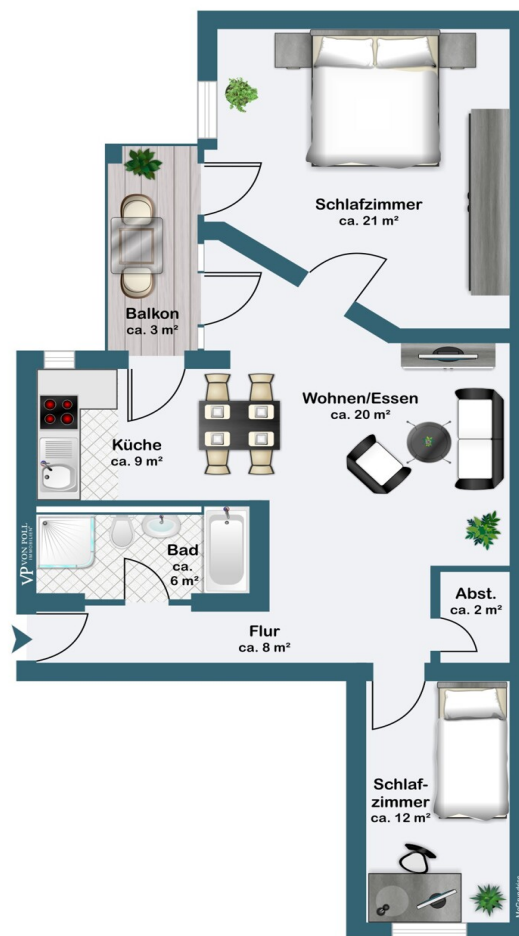
Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger 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: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

Una prima impressione

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 m² 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.

Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

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: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger 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