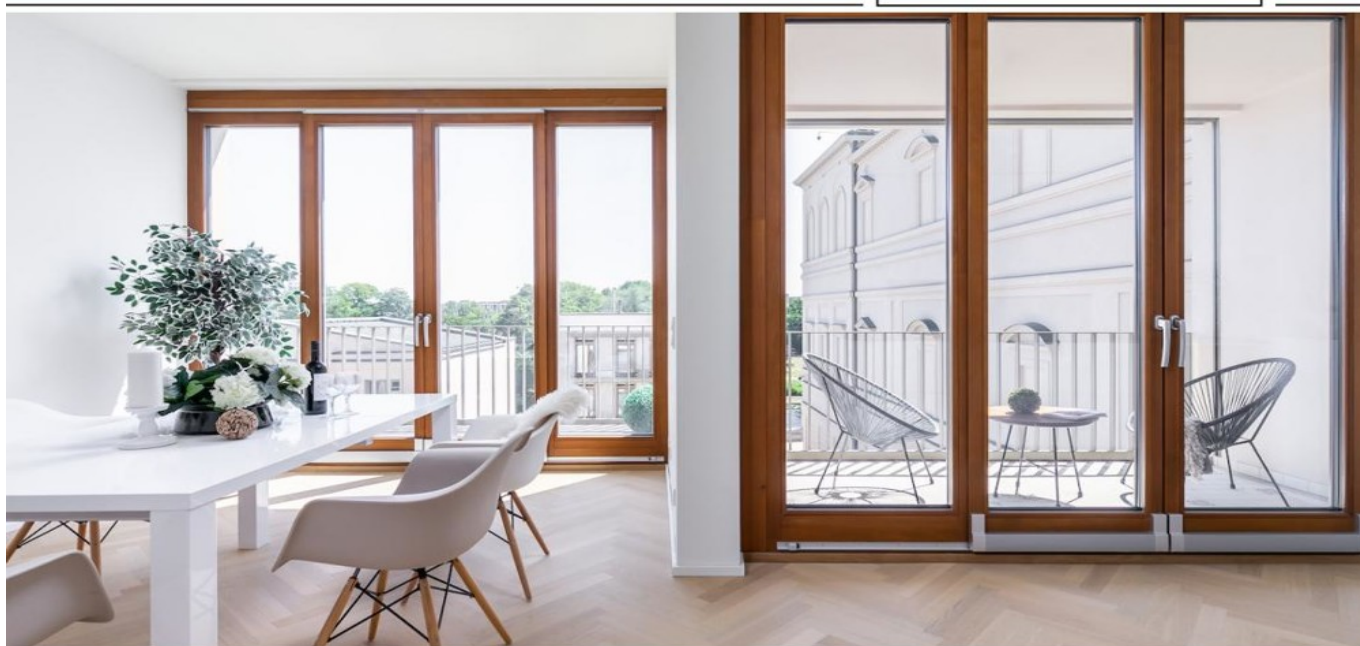


Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Attico di lusso (prima occupazione) accanto a Barberini con vista su Alte Fahrt e Alter Markt

Codice oggetto: 23109037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,88 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

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

Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 23109037                  |
| Superficie netta    | ca. 126,88 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                         |
| Vani                | 3                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2019                      |

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.200.000 EUR                                                      |
| Appartamento           | Attico                                                             |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                          |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                    |

Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Tele        | Consumo energetico                                    | 66.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.07.2030  | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                             |

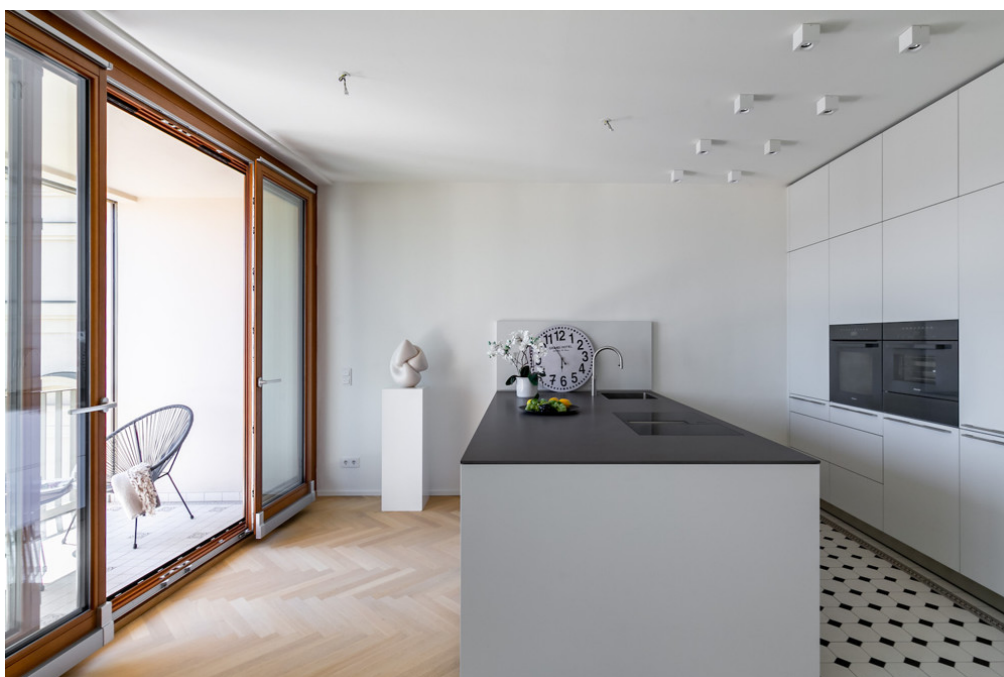
Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## La proprietà



IHRE BESTE LAGE

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0331 - 88 71 811 0

Shop Potsdam | Friedrich-Ebert-Straße 54 | 14469 Potsdam | potsdam@von-poll.com

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Una prima impressione

Con il titolo di progetto "Potsdam Center", il complesso attorno alla Piazza del Mercato Vecchio, distrutto durante la Seconda Guerra Mondiale, è in fase di ricostruzione. Il Palazzo della Città ricostruito, il Palazzo Barberini (inaugurato come Museo Barberini nel 2017), il Vecchio Municipio e la Chiesa di San Nicola sono solo alcuni degli imponenti edifici che rappresentano il centro storico di Potsdam lungo la Piazza del Mercato Vecchio e il canale Alte Fahrt. Il nuovo edificio di cinque piani, progettato nello stile di una moderna casa a schiera, è in costruzione dal 2019 e ospita sei appartamenti lussuosamente arredati. L'attico duplex, di circa 127 metri quadrati distribuiti su due livelli, è l'unità più grande dell'edificio. L'accesso all'appartamento avviene tramite il terzo piano, raggiungibile con l'ascensore. Qui, una zona giorno/pranzo open space presenta una cucina componibile di alta gamma Bulthaup. Oltre agli elettrodomestici Miele e al piano cottura Bora, la cucina è dotata di un rubinetto Quooker e di una cantinetta per il vino integrata. Nella zona cucina sono state posate raffinate piastrelle inglesi. La zona pranzo, il corridoio e la camera degli ospiti presentano pavimenti in parquet di rovere a spina di pesce. Le porte scorrevoli in vetro a tutta altezza della zona soggiorno/pranzo offrono accesso a una loggia piastrellata con gusto e a un balcone. Da qui si gode di una magnifica vista sulla Freundschaftsinsel (Isola dell'Amicizia) e sull'Alte Fahrt (Canale Vecchio). Una scala con delicati longheroni metallici conduce al piano attico dell'appartamento. La zona giorno open space offre accesso a una terrazza panoramica di circa 17 m<sup>2</sup> esposta a sud con una vista fantastica. Un pratico ripostiglio offre prezioso spazio di archiviazione e allo stesso tempo privacy. Il moderno bagno con vasca è splendidamente integrato nell'architettura e vanta un'altezza del soffitto di oltre 5 metri. La camera da letto ben proporzionata si affaccia sulla piazza del mercato vecchio e offre una vista unica sulla Chiesa di San Nicola e sugli edifici storici circostanti. Tutti gli ambienti sono riscaldati con riscaldamento a pavimento. Le finestre esterne sono dotate di tapparelle, alcune delle quali elettriche. Tutti gli ambienti sono dotati di connessione DSL ad alta velocità (1 Gbit/s). Un ripostiglio di circa 5 m<sup>2</sup> è disponibile al piano interrato. L'appartamento è stato completato nel 2021 ed è pronto per essere abitato immediatamente.

Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung
- Parkett
- Bulthaup-Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- Loggia und Dachterrasse
- Balkon
- Fahrstuhl
- Gäste-Duschbad
- Wannenbad
- Beschattungsanlage (teils elektrisch)
- Speed-DSL 1 GBit/s
- Kellerraum

**Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 180.000 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. Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen. Der Berliner Flughafen BER ist mit dem Auto in 45 Minuten erreichbar.

Das Potsdamer Stadtzentrum bietet viele Sehenswürdigkeiten und ein breites Kulturangebot. Rund um die Brandenburger Straße befinden sich viele kleine Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Historische Highlights sind z.B. das Holländerviertel, das Nauener Tor und das neue Stadtschloss. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend.

In nur wenigen Minuten gelangt man fußläufig in das Potsdamer Stadtzentrum. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten mit einer direkten Verbindung zur Potsdamer Innenstadt und zum Hauptbahnhof eine Anbindung an das Berliner S-Bahnnetz und die Regionalbahn. In wenigen Autominuten sind die umliegenden Autobahnanschlussstellen zur A115 und A10 (Berliner Ring) erreichbar.

Codice oggetto: 23109037 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Codice oggetto: 23109037 - 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](http://www.von-poll.com)