

Potsdam - Brandenburger Vorstadt

# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in historischem Wohngebäude

*Número da propriedade: 26109001*



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

**PREÇO DE COMPRA: 440.000 EUR • ÁREA: ca. 80,97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26109001	Preço de compra	440.000 EUR
Área	ca. 80,97 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	1999
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1900	Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	95.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.04.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## O imóvel



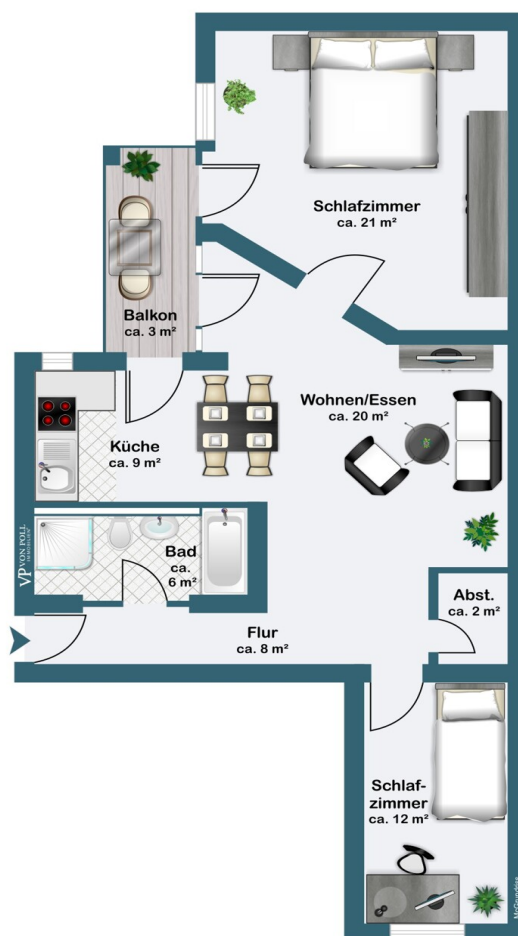
Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt**

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 26109001 - 14471 Potsdam - Brandenburger Vorstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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