Potsdam – Babelsberg

Historische Villa in der Villenkolonie Neubabelsberg, nahe Griebnitzsee (WFL+NFL=615 m²)

??????? ????????: 24109027

???? ??????: 3.950.000 EUR • ?????????: ca. 373,01 m² • ???????: 11 • ?????? ???: 1.260 m²

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

?? ??? ?????

??????? ????????	24109027
?????????	ca. 373,01 m²
???????	11
????????? ??? ????????	6
????????	4
???? ??????????	1909
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	3.950.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 242 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.10.2032

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	96.03 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2006

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

?? ???????

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

?? ???????

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

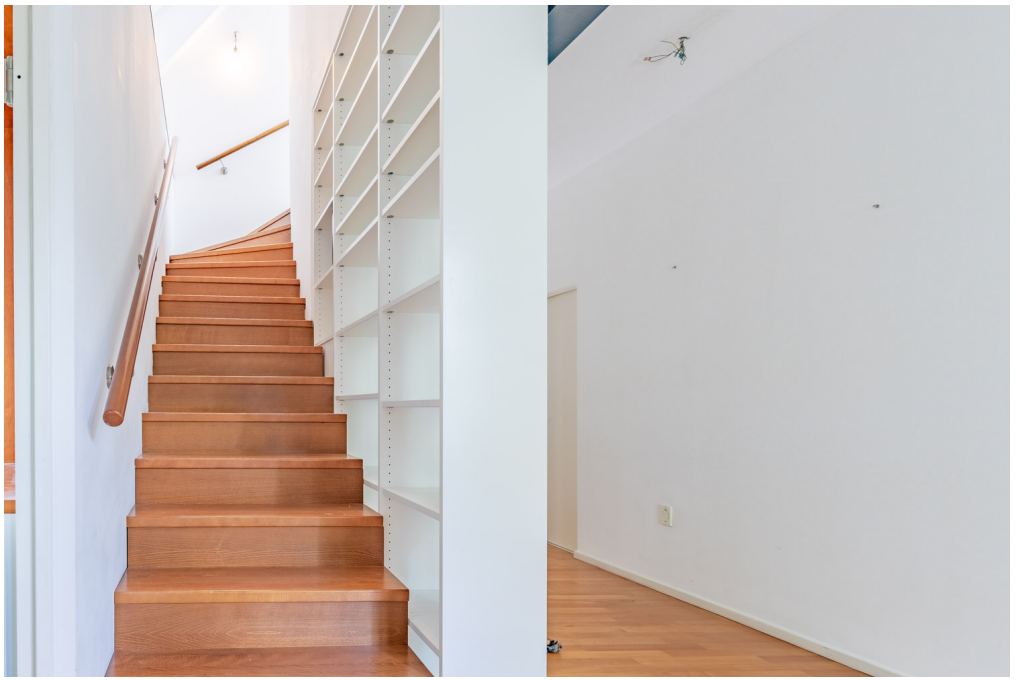
?? ???????

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

?? ???????

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

?? ???????



??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

?? ???????

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

?? ???????

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

??? ????? ????????

In der beliebten Villenkolonie Neubabelsberg, unweit des Griebnitzsees, befindet sich diese Villa, die im Jahr 1909 erbaut und im Jahr 1913 vom Verlagsbuchhändler Martin Oldenbourg (1862-1938) erworben wurde. Mit ihrer historischen Architektur fügt sie sich in die Umgebung mit einer überwiegend klassischen Villenbebauung ein. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1260 m².
Die Villa wurde in den Jahren 2005-2006 kernsaniert und in 3 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit im Souterrain aufgeteilt und bis zuletzt auch in dieser Form genutzt. Es ist eine Zusammenlegung und Zuführung zur ursprünglichen Nutzung möglich.

Die historische Fassadengliederung wurde erhalten und der Innenbereich auf einen zeitgemäßen Standard gebracht: neue Parkettböden, Kamine, Einbauküchen, Tageslichtbäder und Zentralheizung. Die hohen Decken, Holztüren und die überwiegend erhaltenen und aufgearbeiteten Holzfenster tragen zur Erhaltung des ursprünglichen Altbaucharmes bei.

Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich eine offen gestalte, moderne Wohneinheit mit großen Fensterflächen und einer großzügigen Raumgestaltung.
Diese Villa ist ideal für Familien oder zum Wohnen und Arbeiten geeignet. Neben guten Eigenschaften für Repräsentationszwecke bietet sie zudem ein Höchstmaß an Flexibilität und Komfort.

Für Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Ein als Garage geplantes Nebengebäude wird für Abstellzwecke genutzt. Das voll ausgebaute Souterrain bietet zusätzlichen Raum, der gewerblich genutzt werden kann oder für andere Zwecke, z.B. für Hobbies, Wellness oder auch als Einlieger- bzw. Gästebereich nutzbar ist.

Für entspannende Momente im Freien laden eine großzügige Terrasse sowie ein Balkon ein, die beide von dem weitläufigen Garten umgeben sind. Hier finden Sie ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Stunden unter freiem Himmel.

Die zentrale, jedoch ruhige Lage der Villa bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Bundeshauptstadt Berlin sowie unmittelbare Nähe zu Schulen und Kitas, welche bequem zu Fuß erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten und den S-Bahnhof Griebnitzsee sind ebenfalls in 10 Minuten fußläufig oder mit dem Rad erreichbar.

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

????????????? ??? ???????

- Parkettfußböden
- Einbauküche(n)
- hohe Decken
- historische Fenster
- Holztüren
- Tageslichtbäder
- Gästebad
- 3 Kamine
- ausgebauter Vollkeller (gewerblich nutzbar)
- Terrasse und zwei Balkone
- 2 Stellplätze
- Garage / Nebengebäude

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

??? ??? ??? ?????????

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 190.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten.
Babelsberg ist der größte Stadtteil Potsdams und heute vor allem als Medienstandort bekannt. Besonders begehrt ist der Nordosten Babelsbergs, das sogenannte Neubabelsberg. Die um 1900 entstandene Villensiedlung, die sich entlang des Griebnitzsee´s bis hin zum Schloss Babelsberg erstreckt, beherbergte überwiegend wohlhabende Berliner. Später war die Siedlung, aufgrund der Nähe zu den Filmstudios, auch ein beliebtes Wohnquartier bekannter Filmgrößen. Im Jahr 1945 lebten während der Potsdamer Konferenz die derzeit mächtigsten drei Staatsmänner Churchill, Stalin und Truman in Villen von Neubabelsberg. In den zurückliegenden Jahren wurde ein Großteil der herrschaftlichen Villen saniert, seitdem erstrahlen diese in neuem Glanz.

Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen, worüber die Berliner City sowie die Flughäfen Schönefeld und Tegel sehr gut erreichbar sind. Das Berliner Stadtgebiet schließt sich unmittelbar an die Stadtgrenze Potsdams an. Durch Bus und Straßenbahn sind alle Potsdamer Stadtviertel gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Mit dem Regionalexpress oder der S-Bahn gelangen Sie direkt zum Berliner Hauptbahnhof. Eine Regionalbahn-Direktverbindung führt zum Flughafen Berlin-Schönefeld.

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 96.03 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
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.

??????? ????????: 24109027 - 14482 Potsdam – Babelsberg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam
Tel.: +49 331 - 88 71 811 0
E-Mail: potsdam@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com