Potsdam – Berliner Vorstadt

Exklusive Villa in der Berliner Vorstadt Nahe Heiliger See

CODICE OGGETTO: 25109007

PREZZO D'ACQUISTO: 3.600.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 305,3 m^2 • **VANI:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.155 m^2

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner 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: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25109007
Superficie netta	ca. 305,3 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	11
Bagni	2
Anno di costruzione	1898

Prezzo d'acquisto	3.600.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 282 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	179.49 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1898

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

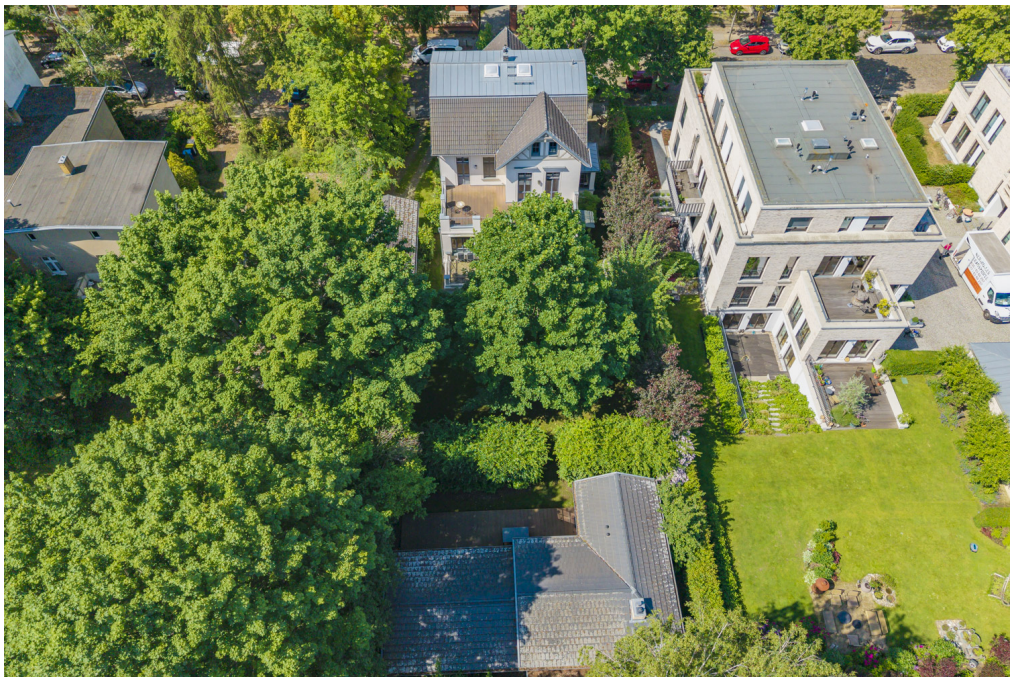
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

La proprietà

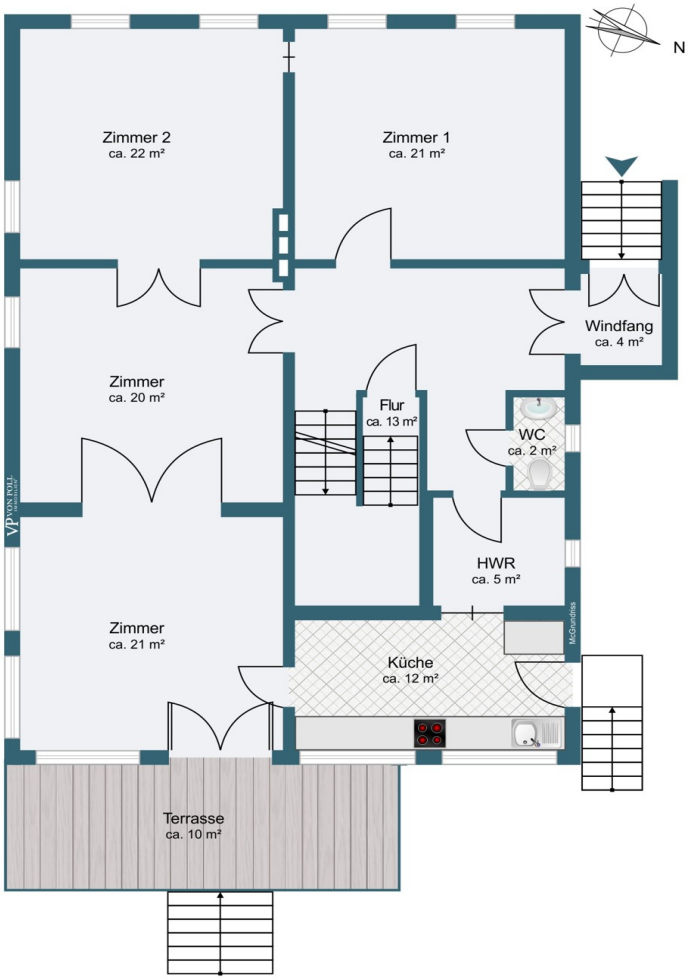


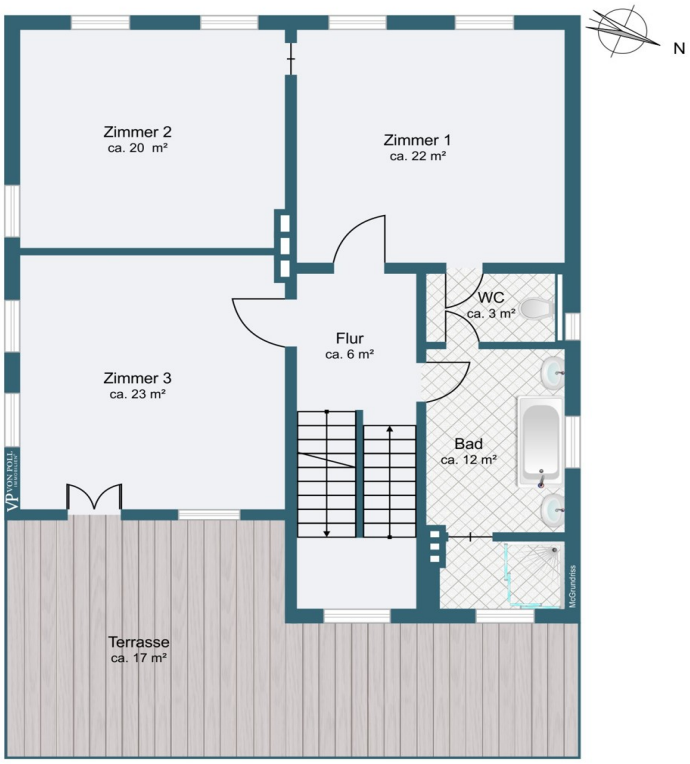
CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

La proprietà

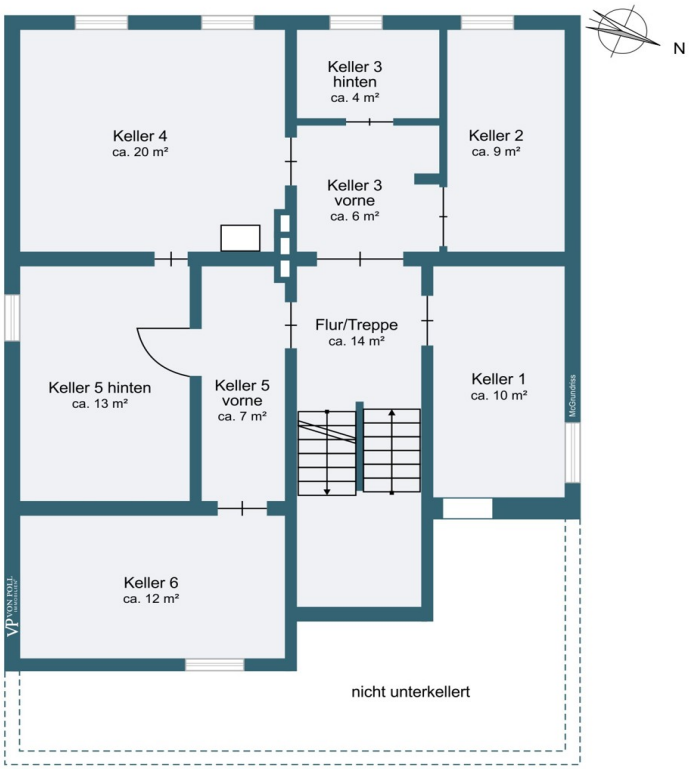
CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Planimetrie




N
Zimmer 2
ca. 20 m²
Zimmer 1
ca. 22 m²
WC
ca. 3 m²
Flur
ca. 6 m²
Zimmer 3
ca. 23 m²
Bad
ca. 12 m²
Terrasse
ca. 17 m²

N
Zimmer
ca. 10 m²
Zimmer 2
ca. 15 m²
Zimmer 1
ca. 10 m²
DF
DF
Flur
ca. 14 m²
DF
DF
Zimmer
ca. 18 m²
WC
ca. 1 m²
Bad
ca. 6 m²



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: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Una prima impressione

Diese exklusive Villa aus dem Jahr 1898 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 305,3 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1155 m² eine hervorragende Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2000 präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand.

Die Villa erstreckt sich über zehn Zimmer, die durch hohe Decken und hohe Türen ein beeindruckendes Raumgefühl vermitteln. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und bieten einen schönen Ausblick auf das Grundstück. Ausgestattet mit einer Zentralheizung, einem Kaminofen und einer Einbauküche mit hochwertigen Geräten erfüllt diese Villa alle Ansprüche an gehobenen Wohnkomfort.

Für Entspannung und Erholung sorgt das mit einem Preis ausgezeichnete Poolhaus, das im Jahr 2009 errichtet wurde. Drei Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein, und die zwei Brunnen mit Bewässerungssystem gewährleisten eine pflegeleichte Gartenanlage. Die gesamte Immobilie ist mit einer modernen Alarmanlage ausgestattet und bietet mit einer in 2008 errichteten Garage ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Die durchgeführten Sanierungen und Modernisierungen beinhalten unter anderem die Trockenlegung im Jahr 2008 und den Einbau komplett neuer Böden. In der integrierten Bibliothek wurde ebenfalls eine umfassende Schwammsanierung vorgenommen, um den Erhalt der historischen Struktur zu sichern. Ein ebenfalls moderner Komfort in dieser Villa ist die vorhandene Entkalkungsanlage. Aktuell wurde eine neue Zentralheizung eingebaut.

Zur Raumaufteilung: Diese außergewöhnliche Villa bietet ihren Bewohnern insgesamt drei Bäder, die ebenso wie die restlichen Wohnbereiche mit hochwertigen Materialien ausgestattet sind. Hinzu kommen praktische Einbauschränke in mehreren Räumen, die für ausreichend Stauraum sorgen. Die gepflegte Bibliothek bietet einen besonderen Rückzugsort für Bücherliebhaber und ist dabei stilvoll in die Wohnfläche integriert.

Die zentrale Lage der Immobilie macht sie zu einem erstklassigen Wohnort für alle, die Wert auf eine gute Anbindung und gleichzeitig viel Privatsphäre legen. Die nahtlose Verbindung von historischen Elementen mit modernen Ausstattungsmerkmalen schafft ein einzigartiges Ambiente, das sowohl repräsentativ als auch wohnlich ist.

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Dettagli dei servizi

- preisgekröntes Poolhaus
- hohe Decken
- hohe Türen
- Kaminofen
- Einbauküche
- Einbauschränke
- große Fensterflächen
- 2 Bäder
- 2 Terrassen
- 2 Brunnen mit Bewässerungssystem
- Garage
- Entkalkungsanlage
- Alarmanlage
- Bibliothek

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Tutto sulla posizione

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 187.000 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.
Diese beeindruckende Immibilie befindet sich in einem der bekanntesten Stadtviertel Potsdams - der Berliner Vorstadt. Das Villenviertel ist geprägt durch die anspruchsvolle Architektur, die ausgedehnten Parkanlagen, sowie die Wassernähe zu Heiliger See und Tiefem See. Mit Überfahrt der Glienicker Brücke beginnt das Berliner Stadtgebiet. Die „Schiffbauergasse“ ist ein neuer Potsdamer Kulturstandort und unweit fußläufig erreichbar.

Die Innenstadt Berlins ist in ca. 30 Autominuten bequem erreichbar. Der Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, mit denen der Potsdamer Hauptbahnhof sowie die Bundeshauptstadt Berlin gut erreichbar ist, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die nächste Autobahnanschlussstelle mit Anbindung an das umliegende Autobahnnetz ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Entfernung zu dem Berliner Flughafen Schönefeld beträgt ca. 40 Minuten.

CODICE OGGETTO: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 179.49 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

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: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner 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