Potsdam – Brandenburger Vorstadt

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26109057



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26109057 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26109057 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26109057
Wohnfläche	ca. 64 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1896

Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26109057 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.04.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	127 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26109057 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

Ein erster Eindruck

Diese charmante Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Seitenflügels eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1896, der 1999 umfassend saniert wurde.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 64 m² und überzeugt durch eine gut geschnittene Raumaufteilung mit zwei Zimmern.

Besonders reizvoll sind die hohen Decken und die schöne Sichtachse, die die Räume optisch miteinander verbindet und ein großzügiges, offenes Raumgefühl entstehen lässt. Die harmonischen Übergänge zwischen den Zimmern unterstreichen den besonderen Altbaucharme der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und grenzt an eine kleine, separate Küche.

Ein weiteres Highlight ist der geräumige Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Das Schlafzimmer ist hell und großzügig geschnitten. Eine angrenzende kleine Kammer bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal als Ankleidebereich.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten. Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt vereint diese charmante Altbauwohnung historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet ein attraktives Zuhause in angenehmer Wohnlage.

Objektnummer: 26109057 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

Ausstattung und Details

- hohe Decken
- massives Parkett
- Einbauküche mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine, Herd-Backofen, Dunstabzug
- Tageslichtbad
- Keller

Objektnummer: 26109057 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

Alles zum Standort

Die Brandenburger Vorstadt ist eine sehr beliebte Wohngegend. Denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser prägen das Bild dieses Stadtteils. Die Nähe zum Schlosspark Sanssouci und die kurzen Wege in die Innenstadt zeichnen diese Wohngegend aus. Alle Waren des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte usw. befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Der Berliner Hauptbahnhof ist über den Bahnhof Charlottenhof in ca. 35 min zu erreichen. Auch ist der Anschluss nach Brandenburg (Havel) über den Regionalbahnhof Charlottenhof in 25 min gegeben. Der Potsdamer Hauptbahnhof ist bequem mit der Regionalbahn, dem Bus oder der Straßenbahn zu erreichen.

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 188.000 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.

Objektnummer: 26109057 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

Sonstige Angaben

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.

Geldwäsche: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Objektnummer: 26109057 - 14471 Potsdam – Brandenburger Vorstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com