

Potsdam – Nauener Vorstadt

# Exklusives Penthouse mit unvergleichlichem Panoramablick aufs Wasser

Objektnummer: 25109034



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

KAUFPREIS: 2.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25109034                 |
| Wohnfläche   | ca. 225,3 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                        |
| Baujahr      | 2009                     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 2.890.000 EUR                                                             |
| Wohnungstyp           | Penthouse                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung                              |

Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 89.20 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2034      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2008              |

Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer der exklusivsten Adressen Potsdams – die Bertinistraße

Dieses außergewöhnliche Penthouse mit ca. 225 m² Wohnfläche thront im obersten Geschoss eines modernen Hauses (Baujahr 2009) und vereint auf unvergleichliche Weise Architektur, Lage und Lifestyle.

Schon beim Betreten öffnet sich ein lichtdurchflutetes Entrée, das den Blick sofort auf die offene und großzügige Raumgestaltung lenkt. Hochwertige Materialien, edles Parkett und raumhohe Fenster schaffen ein Ambiente, das zugleich modern, repräsentativ und einladend wirkt.

Wohnen mit Panorama

Der weitläufige Wohn-Essbereich mit offener Luxusküche (u. a. Gaggenau-Geräte, Teppanyaki, Wokkochfeld, Wasseraufbereitungsanlage, Mielegeräte ) wird von umlaufenden Fensterfronten eingerahmt, die nicht nur maximale Helligkeit, sondern auch einen spektakulären Weitblick auf das Wasser und Potsdams berühmte Kulturlandschaft eröffnen.

Ein hochwertiger Kamin sorgt zudem für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den exklusiven Wohnkomfort dieses außergewöhnlichen Raumes.

Auf dieser Etage befindet sich das Hauptschlafzimmer, das über eine elegante Ankleide und einem Arbeitsbereich mit traumhaften Blick in den Garten verfügt. Direkt an das Schlafzimmer schließt sich das Designduschbad an. Von diesem hat man einen direkten Blick aufs Wasser.

Von den Terrassen aus genießen Sie ein 360°-Panorama, den Blick über den Jungferensee, die Türme von Schloss Babelsberg, die grünen Weiten des Neuen Gartens mit Marmorpalais und ganz nah, das weltberühmte Schloss Cecilienhof.

Ein Ausblick, der beeindruckt und jeden Tag fasziniert und inspiriert.

In der unteren Ebene befinden sich zwei weitere helle Zimmer – flexibel und individuell nutzbar. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein stilvolles Tageslichtbad mit Designbadewanne, großzügiger Dusche mit Wasserblick und Dampfsauna, sowie ein

separates Gäste-WC und großzügigem Entree.

#### Architektur trifft Lebensstil

Die Terrassen – umlaufend, weitläufig und sonnendurchflutet – sind das eigentliche Herzstück dieser Immobilie. Hier erleben Sie stille Morgenstunden mit magischen Sonnenaufgängen und Blick auf glitzerndes Wasser ebenso, wie gesellige Abende mit Gästen unter freiem Himmel. Absolute Privatsphäre ist dabei garantiert.

#### Kultur & Lebensqualität vor der Tür .

Die Bertinistraße verbindet Ruhe und Naturnähe mit urbaner Exklusivität. In wenigen Minuten erreichen Sie Potsdams kulturelle Höhepunkte:

- den neuen Garten mit Marmorpalais
  - die prachtvolle Glienicker Brücke,
  - die Schlösser und Parks Sanssouci
- sowie eine lebendige Innenstadt mit Boutiquen, Cafés und Sternerestaurants.

#### Komfort auf höchstem Niveau

Barrierefreier Zugang, moderner Aufzug, innovative Haustechnik, zwei optionale Tiefgaragenstellplätze (je 50.000 €) sowie ein durchdachtes Sicherheits- und Energiesystem runden dieses exklusive Angebot ab.

Dieses Penthouse ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein Statement – für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.

Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Ausstattung und Details

- Hochwertiges Parkett
- Einbauküche mit Markengeräten (Gaggenau, Miele, Teppanyaki, Wok-Kochfeld, Wasseraufbereitungsanlage)
- Kamin
- Terrassen mit spektakulären Weitblick
- Wasseraufbereitung
- exklusive Einbauschränke
- Dampfsauna
- Maisonette
- elektrische Außenjalousien von Roma
- eingebauter Insektenschutz
- Fußbodenheizung
- Videogegensprechanlage
- Panoramaverglasung
- privater Liftzugang direkt in die eigene Etage
- Beleuchtungskonzept mit dimmbaren Designleuchten
- Schallsolierte Fenster für absolute Ruhe
- Kellerraum
- landschaftlich gestalteter, privater Gemeinschaftsgarten
- zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung

Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Alles zum Standort

Die Nauener Vorstadt ist eine der beliebtesten Wohngegenden Potsdams, die ab Ende des 19. Jahrhunderts entstand. Herrschaftliche Villen und repräsentative Bauten prägen das Stadtbild und bieten hochwertigen Wohnkomfort. Historische Denkmale wie das Schloss Cecilienhof, das Belvedere auf dem Pfingstberg, das Marmorpalais und die Russische Kolonie "Alexandrowka" sind ebenso bezeichnend für die Nauener Vorstadt, wie die weitläufigen Parkanlagen. Die Nauener Vorstadt schließt direkt an das nördliche Stadtzentrum Potsdam an. Schulen und Gymnasien befinden sich in fußläufiger Entfernung.

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 und exzellente Wohnlagen. Durch die unmittelbare Nähe zu Berlin ist die verkehrstechnische Anbindung an die Bundeshauptstadt gesichert.

Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
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.

Objektnummer: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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