Potsdam – Berliner Vorstadt

# Exklusive Villa in der Berliner Vorstadt Nahe Heiliger See

***CODE DU BIEN: 25109007***

**PRIX D'ACHAT: 3.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 305,3 m$^2$ • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.155 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25109007 |
| Surface habitable | ca. 305,3 m² |
| Type de toiture | Toit en pavillon |
| Pièces | 11 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1898 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 3.600.000 EUR |
| Type de bien | Villa |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2025 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 282 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée |

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 06.03.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 179.49 kWh/m²a |
| Classement énergétique | F |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1898 |

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

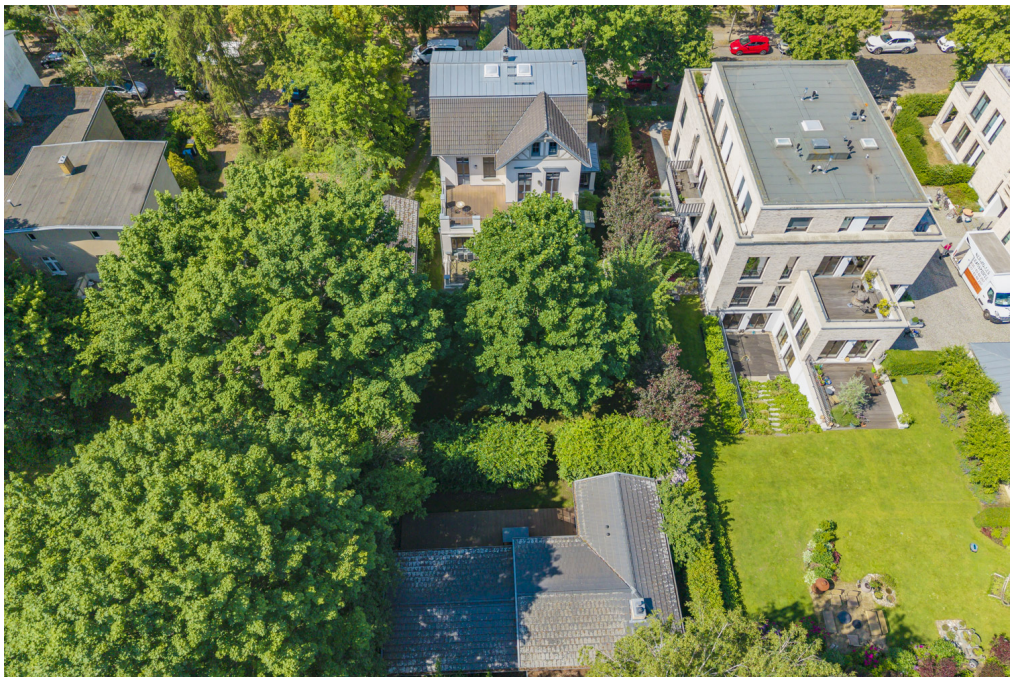
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# La propriété

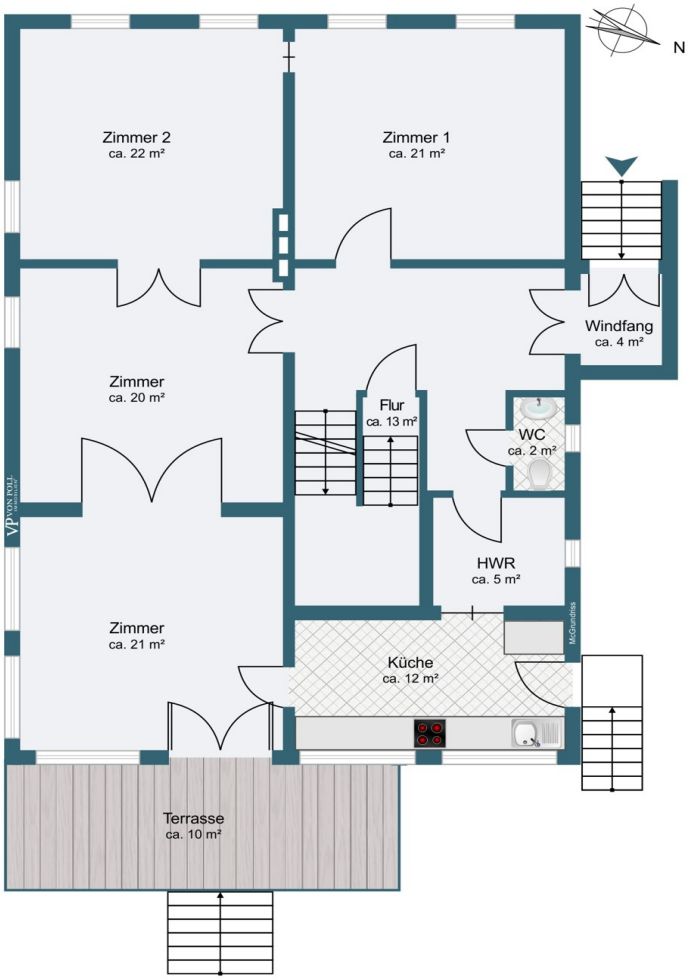


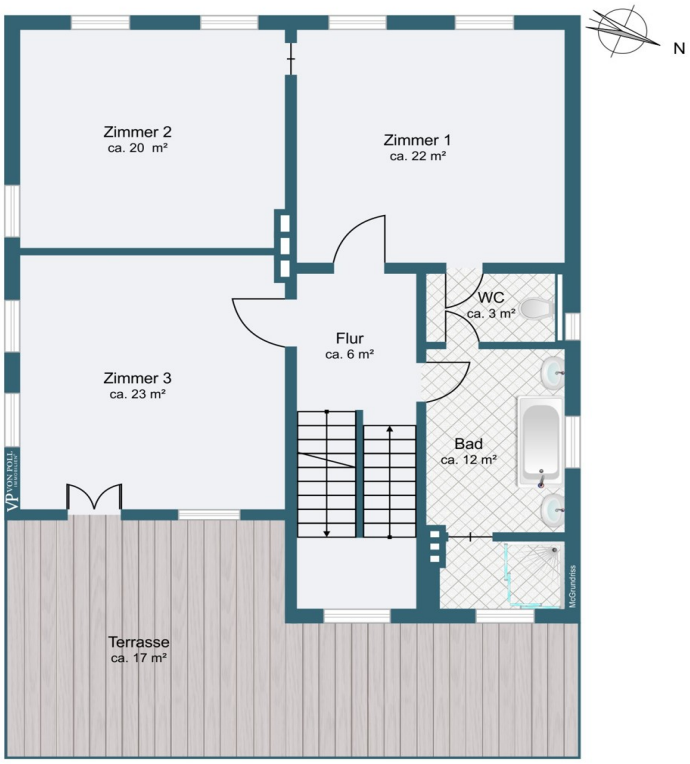
**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# La propriété

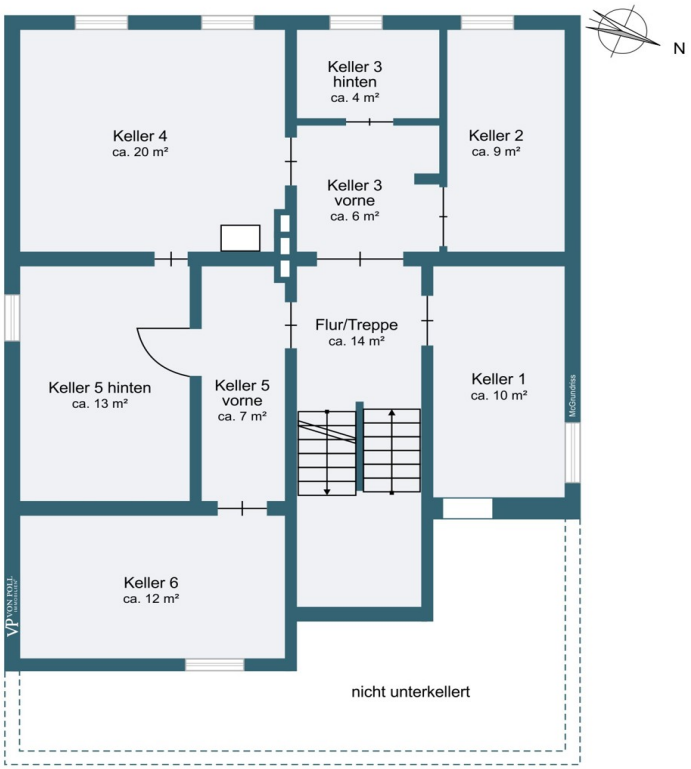
**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# Plans d'étage




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




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas Güthling

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com