

Potsdam – Nauener Vorstadt

## Exklusives Penthouse mit unvergleichlichem Panoramablick aufs Wasser

**CODICE OGGETTO: 25109034**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225,3 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener 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: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                        |                                                                           |
|---------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25109034                 | Prezzo d'acquisto      | 2.890.000 EUR                                                             |
| Superficie netta    | ca. 225,3 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Attico                                                                    |
| Vani                | 5                        | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Anno di costruzione | 2009                     | Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
|                     |                          | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
|                     |                          | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune                |

CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.07.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 89.20 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008                                |

CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La proprietà



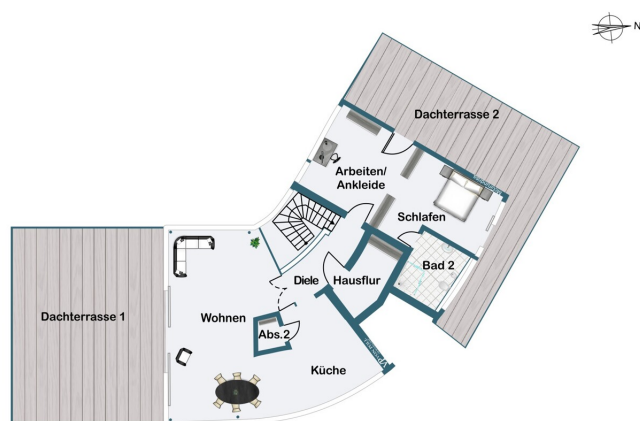
CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Planimetrie



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: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25109034 - 14469 Potsdam – Nauener 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](http://www.von-poll.com)