

Potsdam – Berliner Vorstadt

Exklusive Villa in der Berliner Vorstadt Nahe Heiliger See

Número da propriedade: 25109007



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 3.600.000 EUR • ÁREA: ca. 305,3 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.155 m²

Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25109007
Área	ca. 305,3 m ²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	11
Casas de banho	2
Ano de construção	1898

Preço de compra	3.600.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 282 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	179.49 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.03.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1898

Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

O imóvel



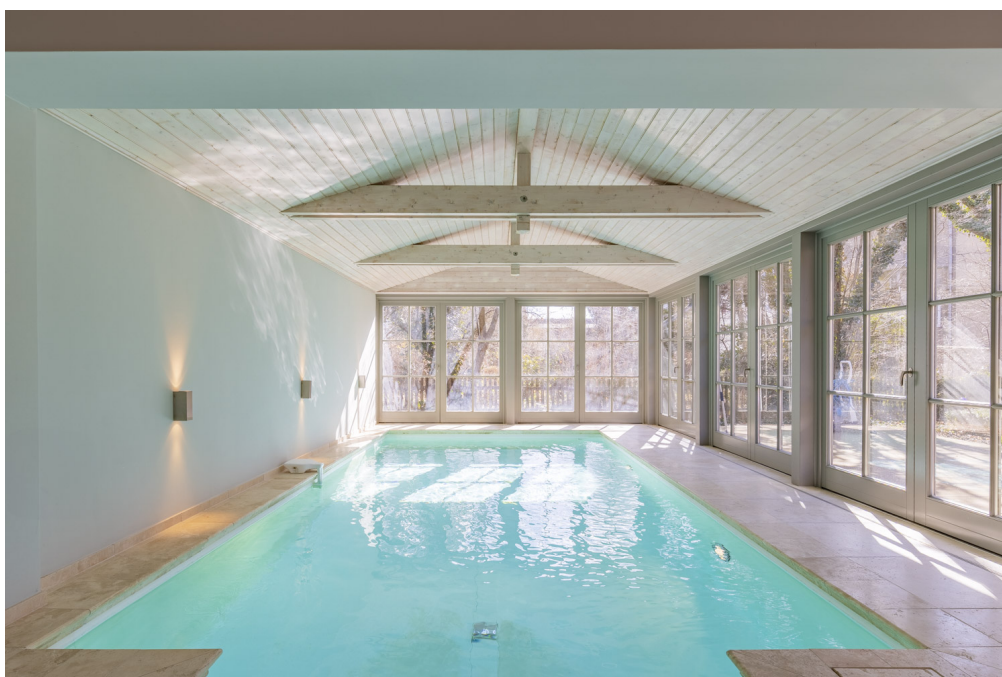
Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

O imóvel



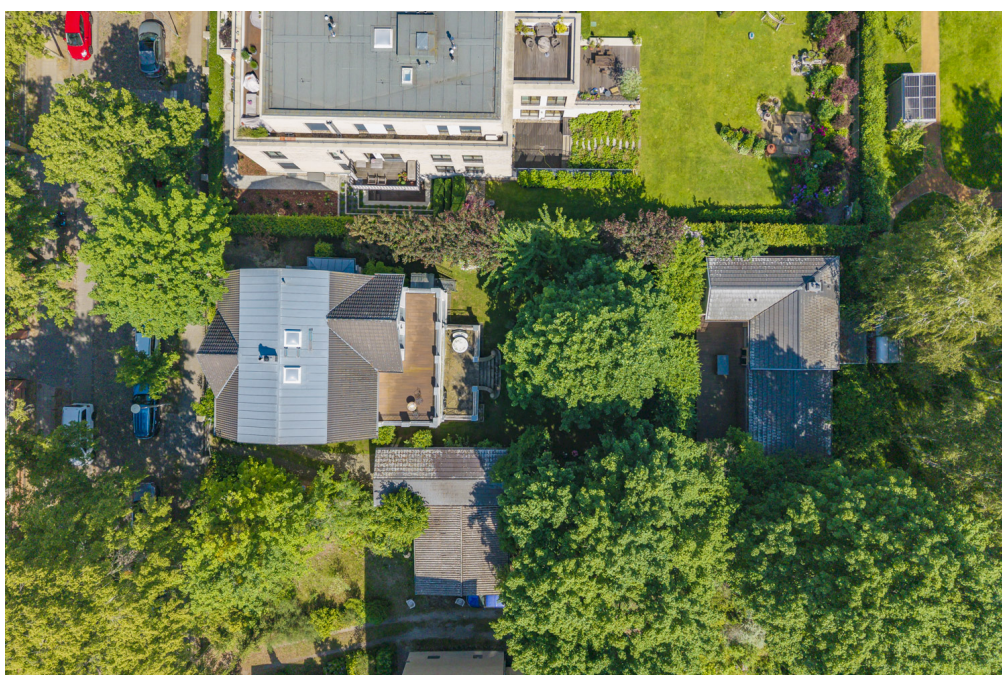
Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

O imóvel



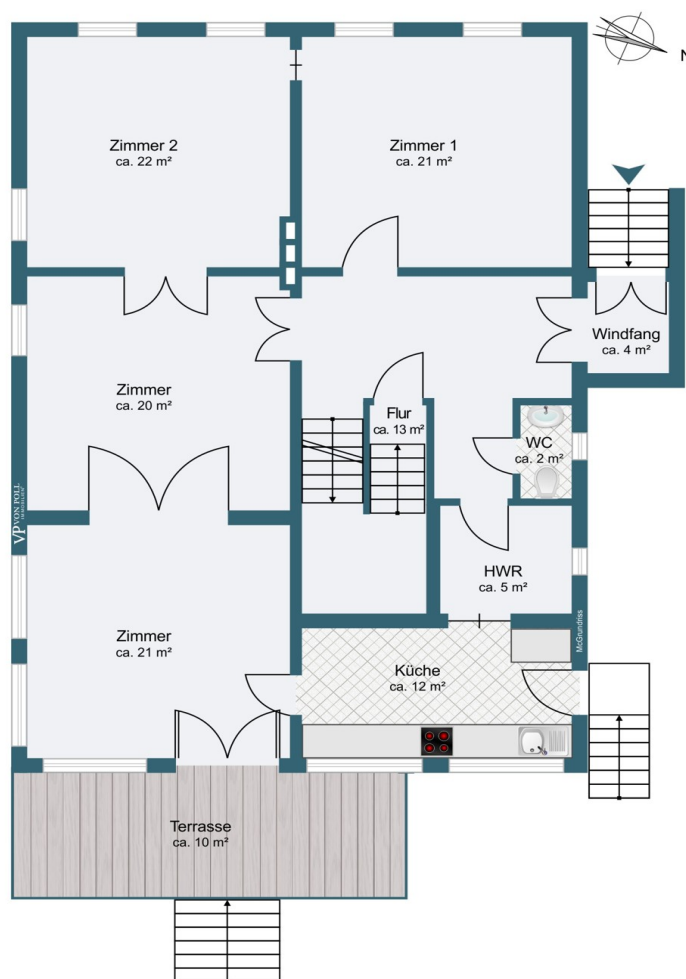
Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

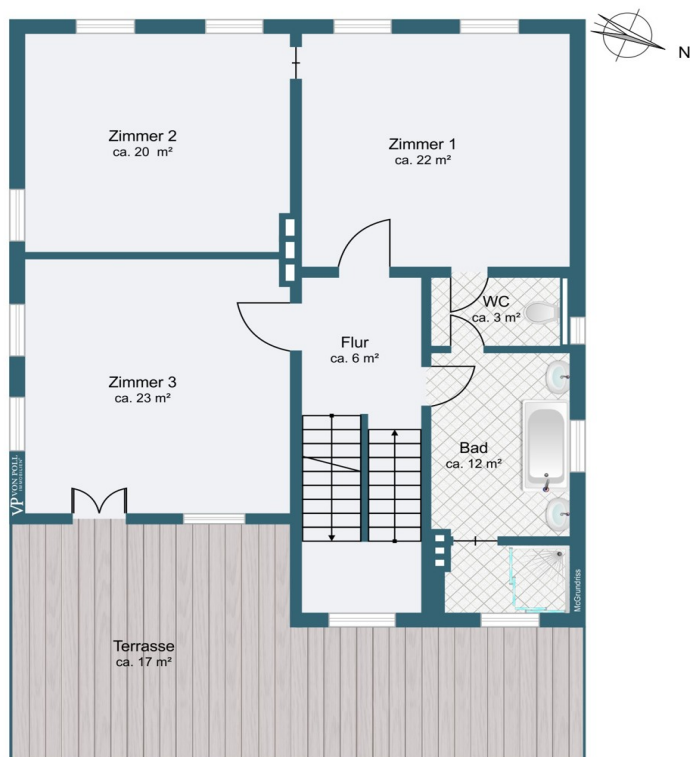
O imóvel



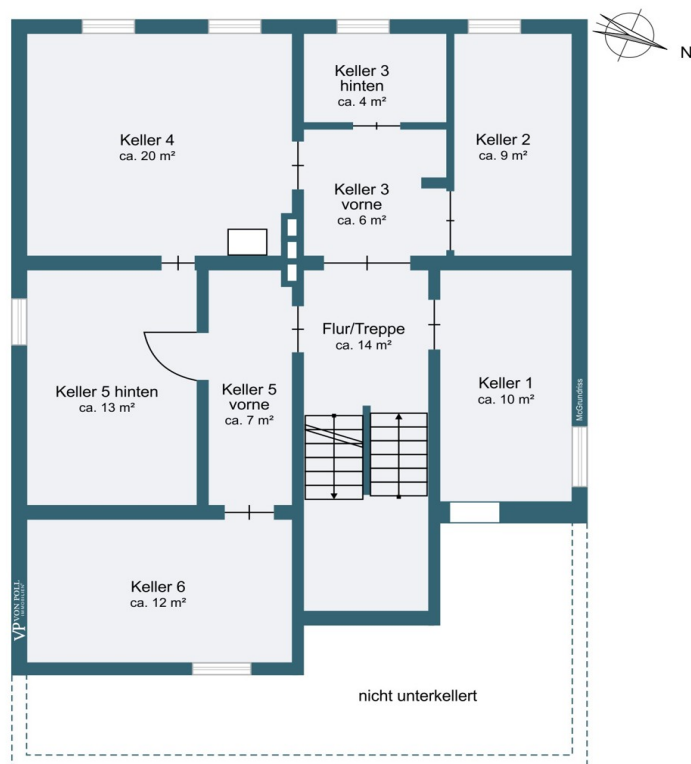
Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Tudo sobre a localização

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 Immobilie 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.

Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com