

Potsdam – Berliner Vorstadt

# Exklusive Villa in der Berliner Vorstadt Nahe Heiliger See

Objektnummer: 25109007



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

**KAUFPREIS: 3.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.155 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

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

Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25109007
Wohnfläche	ca. 305,3 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Badezimmer	2
Baujahr	1898

Kaufpreis	3.900.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	179.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1898

Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Die Immobilie





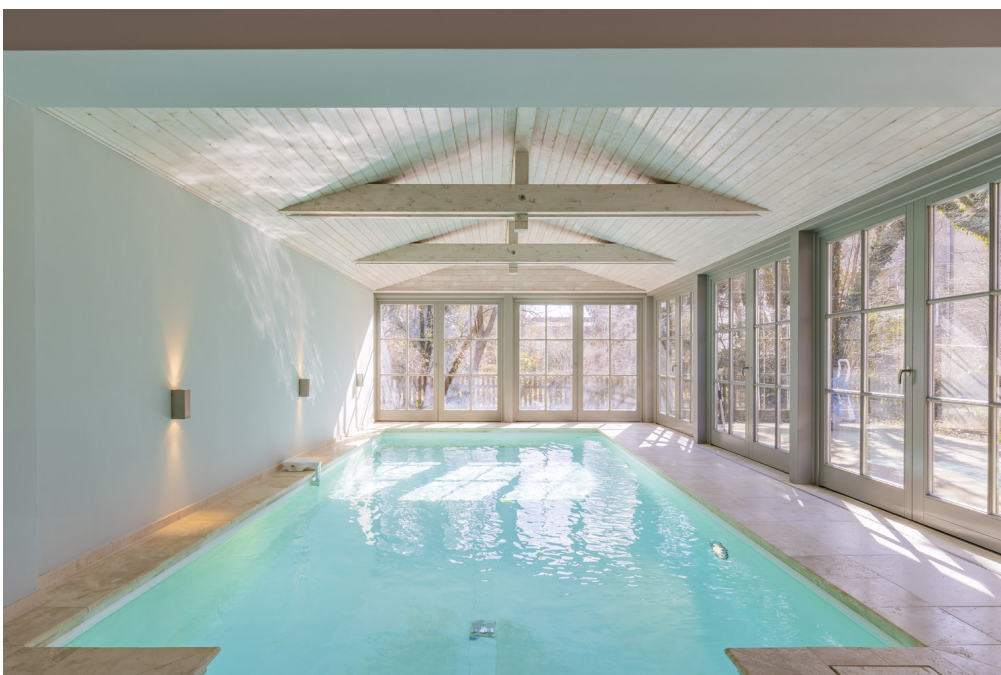
Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Die Immobilie



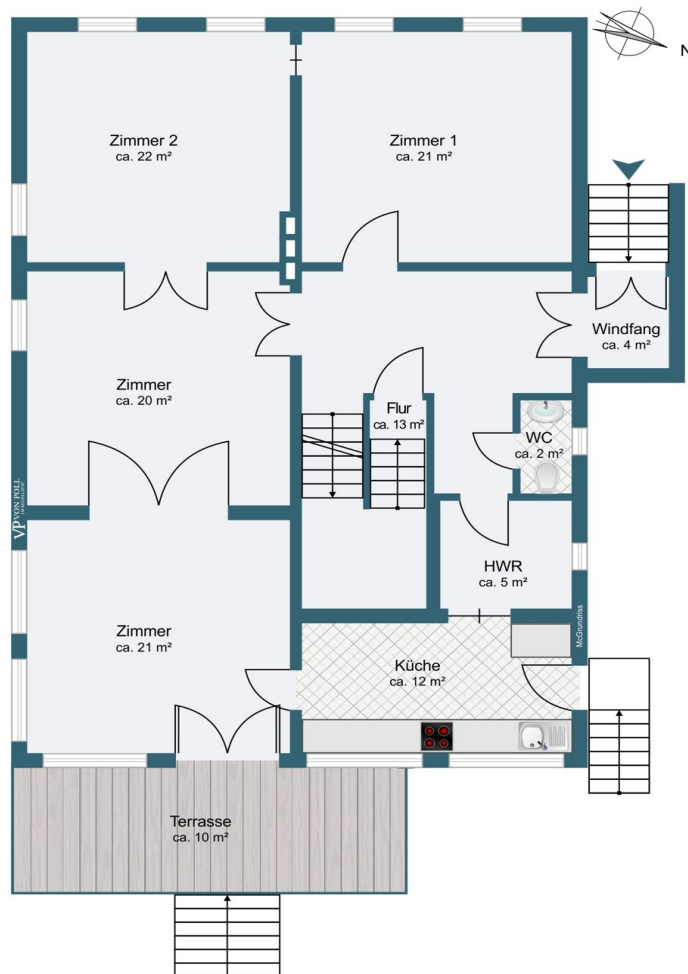
Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

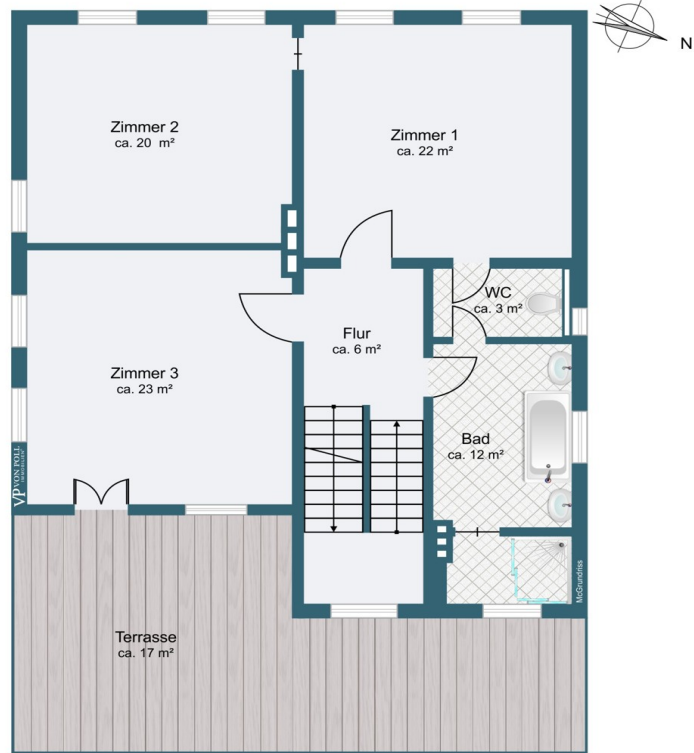
## Die Immobilie

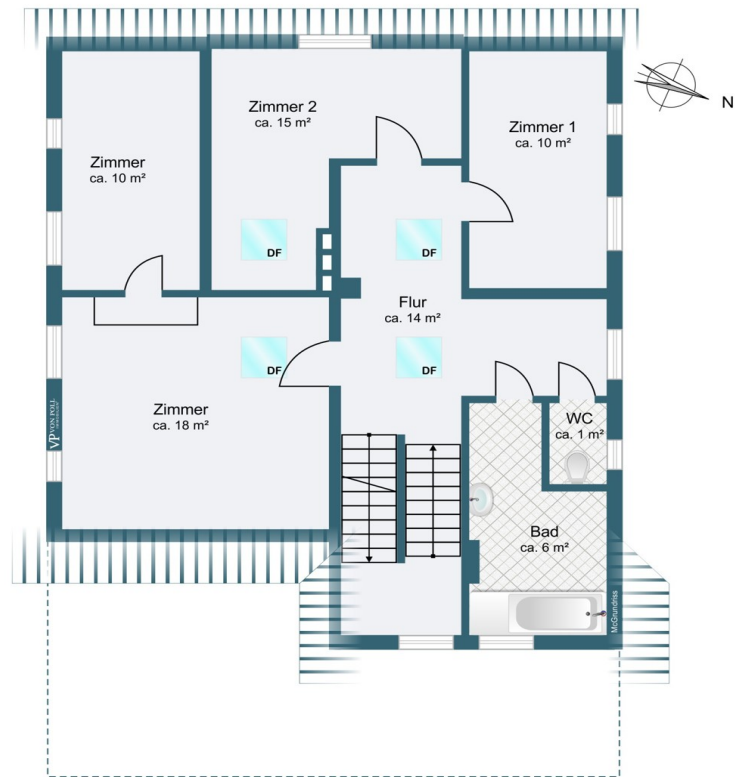


Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

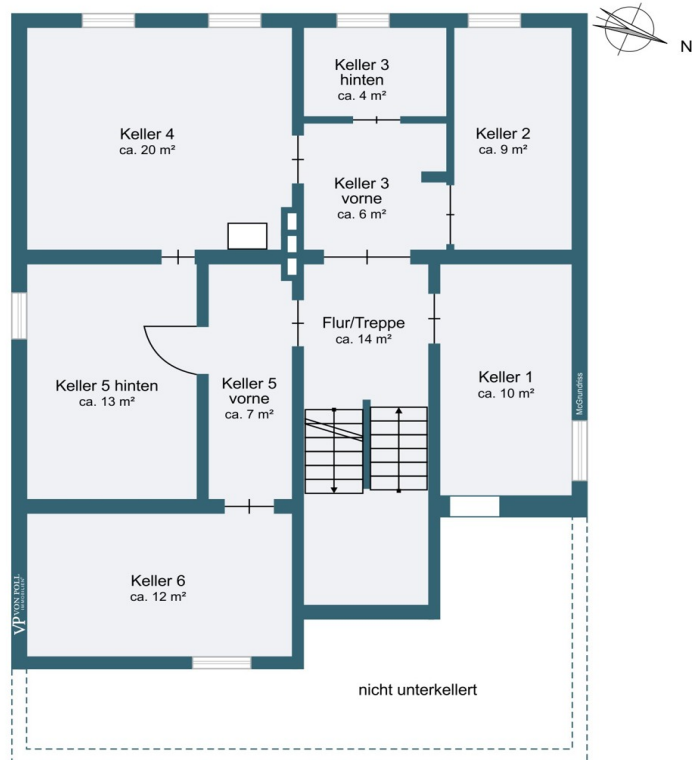
## Grundrisse











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: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Villa aus dem Jahr 1898 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 305,3 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1155 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 179.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25109007 - 14467 Potsdam – Berliner Vorstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam  
E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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