

Potsdam – Nördliche Innenstadt

# Saniertes Wohn-/Geschäftshaus in bester Citylage (275 m<sup>2</sup> NFL), mit Steigerungspotential

Property ID: 24109003



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

**PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 166 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 24109003                     |
| Living Space         | ca. 178 m <sup>2</sup>       |
| Roof Type            | Half-hipped roof             |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 9                            |
| Bedrooms             | 3                            |
| Bathrooms            | 4                            |
| Year of construction | 1782                         |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 1.290.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2001  |
| Condition of property         | Well-maintained   |
| Construction method           | Solid   |
| Usable Space                  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Equipment                     | Terrace   |

Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Energy Data

|                 |                 |                    |                      |
|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Gas             |                    |                      |

Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## The property



Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## The property



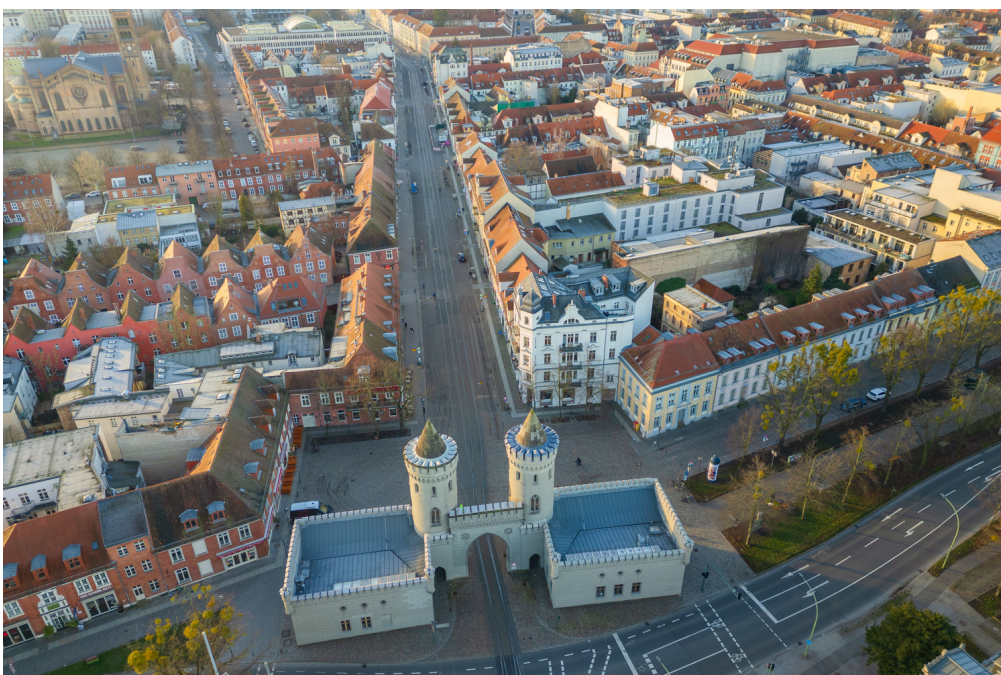
Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## The property



Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## The property





Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## The property



Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## A first impression

Diese historische Immobilie mit einer Gesamtfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> beeindruckt durch ihre einzigartige Lage am Nauener Tor, einem Wahrzeichen der Stadt Potsdam. Das Wohn- und Geschäftshaus hat seinen Ursprung im Jahr 1782. Eine umfangreiche Kernsanierung (Fassade, neuer Dachaufbau, Fenster Leitungen, Heizung, Aufteilung) fand in den Jahren 1999/2000 statt. Die Ausstattungsqualität dieser Immobilie ist gehoben und bietet neben einer denkmalgerecht sanierten Fassaden, massives Eichenparkett, hohe Decken sowie moderne Einbauküchen und Bäder. Zudem verfügt die Immobilie über einen Innenhof, eine Terrasse und Abstellräume im Keller. Das Wohn- und Geschäftshaus ist voll vermietet und bietet weiteres Mietsteigerungspotenzial. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 42.260 €. Die direkte Lage am Nauener Tor sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt besonders attraktiv für Käufer, die auf der Suche nach einer soliden Immobilie in absoluter Toplage sind.

Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Details of amenities

- historische Fassade
- massives Eichenparkett
- hohe Decken
- Einbauküchen
- Innenhof
- Terrasse
- Abstellräume im Keller

Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## All about the location

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit aktuell ca. 186.000 Einwohnern ist eine Stadt mit einer reichen Geschichte und einer beeindruckenden Architektur. Bekannt für ihre prächtigen Schlösser und Gärten, wie das berühmte Schloss Sanssouci, zieht Potsdam Besucher aus aller Welt an. Die Stadt liegt malerisch an der Havel und bietet eine Vielzahl von kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, darunter das Holländische Viertel, die Russische Kolonie Alexandrowka und das Neue Palais. Die Nördliche Innenstadt von Potsdam ist ein lebendiger Stadtteil, der geprägt ist von historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés und kleinen Geschäften. Hier findet man auch das Brandenburger Tor, das älteste erhaltene Stadttor Potsdams, sowie den Alten Markt mit dem imposanten Alten Rathaus. Die Nördliche Innenstadt ist ein beliebtes Viertel für Einheimische und Besucher gleichermaßen, die die charmante Atmosphäre und die vielfältigen Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten schätzen.

Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Other information

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.

Property ID: 24109003 - 14467 Potsdam – Nördliche Innenstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)