

Potsdam – Nauener Vorstadt

# Mehrfamilienhaus (6WE) + Gewerbe + Ausbaupotential in direkter Citylage (715 m<sup>2</sup> NFL)

Objektnummer: 24109025



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

**KAUFPREIS: 2.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 535 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 1.749 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24109025	Kaufpreis	2.050.000 EUR
Wohnfläche	ca. 535 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	19		
Schlafzimmer	13		
Badezimmer	8		
Baujahr	1900	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	31 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2034	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1998



Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein zentral gelegenes Gebäudeensemble, bestehend aus einem teilunterkellerten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und nicht ausgebautem Dachboden, einer 1-geschossigen, loftartigen Gewerbeeinheit (ehemals Buchbinderei), einem ehemaligen Kesselhaus, das in 2017 saniert wurde und als Wohnhaus vermietet ist. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.749 m<sup>2</sup> befindet sich in direkter Innenstadtlage, fußläufig vom Nauener Tor, Holländerviertel und Park Sanssouci. Zudem gehören zur Immobilie 31 vermietete Pkw-Stellplätze, die für zusätzliche Einnahmen sorgen. Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine langjährige Geschichte. Auf dem Grundstück befindet sich die ehemalige königliche Hofwäscherei. Die Immobilie liegt ruhig und dennoch zentral, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Eine separate Zufahrt sorgt für eine bequeme Anfahrt der Bewohner und Mieter. Aktuell beträgt die monatliche Mieteinnahme aus Wohnraumvermietung, Gewerbeniete und vermieteten Stellplätzen 7.337 €.

Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Ausstattung und Details

- zentral gelegenes Grundstück (Innenstadt)
- vermietetes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- königliche Hofwäscherei
- loftartige Gewerbeeinheiten
- 31 vermietete Pkw-Stellplätze
- aktuell 7337 € Monatsmiete
- Ausbau- und Entwicklungspotential

Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Alles zum Standort

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 196.000 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. Die Nauener Vorstadt ist geprägt von prächtigen Altbaufassaden. Die fußläufige Nähe zum Potsdamer Stadtzentrum zeichnet diese Lage besonders aus. In nur wenigen Gehminuten ist auch der Schlosspark Sanssouci, der Neue Garten am Heiligen See, die russische Kolonie Alexandrowka, das Holländerviertel und weitere Attraktionen erreichbar. Potsdam verfügt über gute Anschlussmöglichkeiten an die umliegenden Autobahnen, worüber die Berliner City sowie der Flughafen BER sehr gut erreichbar sind. Das Berliner Stadtgebiet schließt sich unmittelbar an die Stadtgrenze Potsdams an. Durch Bus und Straßenbahn sind alle Potsdamer Stadtviertel gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Mit dem Regionalexpress oder der S-Bahn gelangen Sie direkt zum Berliner Hauptbahnhof. Eine Regionalbahn-Direktverbindung führt zum Flughafen BER.

Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener 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)