

Potsdam – Nauener Vorstadt

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

CODE DU BIEN: 24109025



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

PRIX D'ACHAT: 2.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 535 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 19 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.749 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24109025
Surface habitable	ca. 535 m <sup>2</sup>
Pièces	19
Chambres à coucher	13
Salles de bains	8
Année de construction	1900
Place de stationnement	31 x surface libre

Prix d'achat	2.050.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 180 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2034

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1998



CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Une première impression

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 €.

CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)