

Potsdam – Waldstadt II

# Helle Hochparterre-Wohnung mit Loggia in Potsdam-Waldstadt (unvermietet)

????????? ??????????: 24109021



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

???? ??????: 170.000 EUR • ??????????: ca. 61,36 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

?? ??? ??????

???????? ??????????	24109021	????? ???????	170.000 EUR
????????????	ca. 61,36 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	????? ??????????????	1995
?????????????? ??? ????????????	2	?????????	???????
????????????	1	??????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1982	??????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	30.04.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	????????? ????????	?????????????????	
	?????????????	?????????????	

???????? ??????????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

?? ?????????



???????? ??????????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

?? ?????????



???????? ??????????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

?? ?????????



??????? ???????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

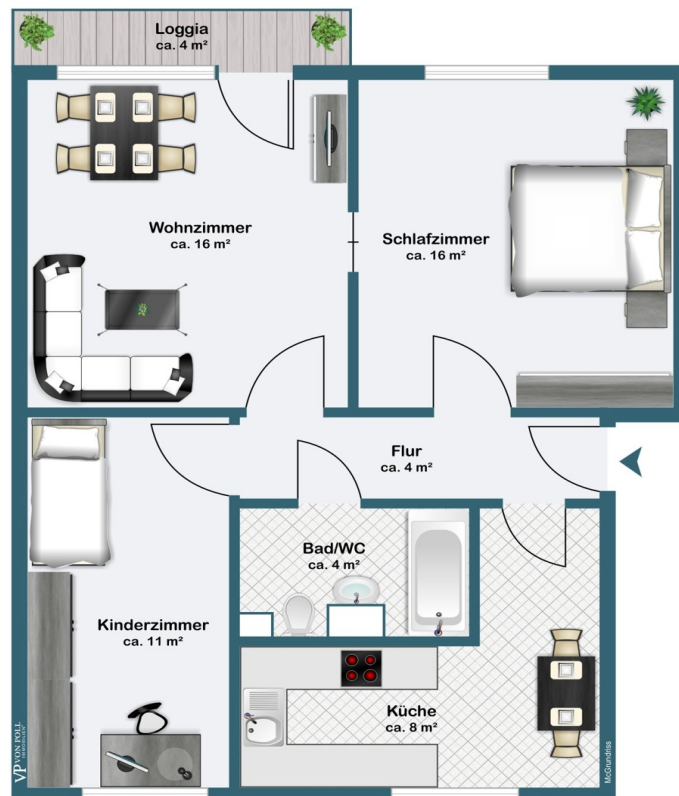
?? ????????





???????? ?????????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

??? ?????? ???????????

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles. Das Baujahr des Hauses ist 1982, jedoch wurde die Wohnung 1991-1995 umfassend modernisiert und besticht durch ihre gepflegte Ausstattung. Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zur Loggia, ideal zum Entspannen im Freien. Die funktionale Küche ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Ein modernes Bad/WC mit Badewanne ergänzt die Ausstattung. Zwei freundliche Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für eine erholsame Nachtruhe. Ein zusätzlicher Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum. Die Wohnung besticht durch ihre praktische Lage, mit einem fußläufig erreichbaren Edeka-Markt für den täglichen Einkauf. Der weitläufige Wald ist mit nur wenigen Schritten zu erreichen, was für Naturliebhaber besonders attraktiv ist. Das monatliche Hausgeld beträgt 299 Euro und deckt alle wesentlichen Betriebskosten ab. Diese modernisierte Erdgeschosswohnung in Waldstadt ist perfekt für alle, die eine gut gelegene und komfortable Wohnlösung suchen. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung.

???????? ??????????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

????????????????? ??? ??????????

- Fliesenboden
- innenliegendes Wannenbad
- Einbauküche
- Balkon
- Kellerraum

??????? ???????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

??? ??? ??? ????????????

Viel Grün, Wälder, Seen und eine gute Infrastruktur spiegeln Potsdams Stadtteil Waldstadt sehr gut wider. Es gehört zu den ältesten und schönsten Neubaugebieten in dieser Stadt und wurde ab Ende der 1950er Jahre an der Grenze zu Bergholz-Rehbrücke, im Süden Potsdams errichtet. Über Waldstadt 1 und 2, der Teltower bis hin zu der Templiner Vorstadt erstreckt sich das Waldgebiet Ravensberge, welches durch ein ausgedehntes Wegesystem und den Teufelsee zur Erholung in der Natur einlädt. Schulen, Ärztehaus, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und das Waldstadtcenter sind in unmittelbarer Umgebung. Ein Edeka-Supermarkt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Innerhalb von 10 Minuten erreichen Sie den Potsdamer Hauptbahnhof mit der Straßenbahn, dem Bus oder dem Auto. Vom Hauptbahnhof aus erreicht man die Berliner City, wie zum Beispiel den Ku'damm in unter 10 Minuten. Mit dem Auto gelangt man schnell auf die A115 und kommt so innerhalb von ca. 20 Minuten nach Berlin.

??????? ???????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24109021 - 14478 Potsdam – Waldstadt II

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 ??????????  
E-Mail: potsdam@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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