Potsdam – Nauener Vorstadt

Mehrfamilienhaus (6WE) + Gewerbe + Ausbaupotential in direkter Citylage (715 m² NFL)

??????? ????????: 24109025

???? ??????: 2.050.000 EUR • ?????????: ca. 535 m² • ???????: 19 • ?????? ???: 1.749 m²

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	24109025
?????????	ca. 535 m²
???????	19
????????? ??? ????????	13
????????	8
???? ??????????	1900
????? ??????????	31 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	2.050.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 180 m²

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.01.2034

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	166.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1998

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

?? ???????

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

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 m² 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, Gewerbemiete und vermieteten Stellplätzen 7.337 €.

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

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

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

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.

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ????????: 24109025 - 14469 Potsdam – Nauener Vorstadt

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

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

Andreas Güthling

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com