

# Hübsche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage



14482 Potsdam

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 399.000,00 EUR

Scout-ID: 131124986  
Objekt-Nr.: GRO35

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	80,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1910
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1995
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert:	105,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

  
**ImmoNova Berlin**

**Ihr Ansprechpartner:**

ImmoNova Berlin  
Frau Silke von Bismarck

E-Mail: [s.vonbismarck@harke-vonbismarck.de](mailto:s.vonbismarck@harke-vonbismarck.de)

Tel: +49 1511 2141405

Mobil: +49 1511 2141405

Web: <http://www.immonovaberlin.de>



Hausgeld:	279,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	683,95 EUR
Provision für Käufer:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Die Provision für den Nachweis/ Vermittlung ist verdient und zu zahlen nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen Maklervertrag in gleicher Provisionshöhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

## Hübsche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage



14482 Potsdam

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 399.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Das Objekt wurde um die Jahrhundertwende, stilvoll versehen mit Erkern und Stuckelementen, als Wohnhaus errichtet. Es ist voll unterkellert und hat vier Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß.  
zum Hinterhaus schließt sich ein begrünter Innenhof an.  
Alle Türen, Fußböden, Stuckfassaden sowie die Treppenhauswände wurden vor ca. 20 Jahren aufgearbeitet.  
Weitere Arbeiten zur Aufwertung und Erhaltung des Hauses sind für die nächsten Jahre geplant und vorgesehen.

### Ausstattung:

Die schöne Altbauwohnung entspricht dem heutigem Standard und befindet sich im 1. Obergeschoss.  
Alle Zimmer und das Bad sind von der Diele aus begehbar. Das zur Straße ausgerichtete geräumige Erkerzimmer ist als Wohn-Esszimmer mit Küche eingerichtet.  
Die beiden anderen Zimmer, eins mit Balkon, liegen absolut ruhig zum Innenhof.

### Lage:

Das Haus liegt in Potsdam-Babelsberg, in der Großbeerstraße zwischen Nuthe- und Rudolf Breitscheid Straße.  
Die hier erhalten gebliebenen sanierten historischen Gebäude gehören zum kulturellen Erbe der Stadt Potsdam.  
In der Rudolf Breitscheid Str. und Großbeerenstr. befinden sich ausreichend Dienstleistungsangebote wie Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Restaurants, etc.  
Bus- und Bahnanschlüsse sind im direkten Umfeld vorhanden, die S-Bahn Babelsberg erreicht man zu Fuß in 5 Minuten.  
Des Weiteren befinden sich im Wohngebiet einige öffentlich Grünanlagen sowie Parks. Im Süden zum Baggersee oder nach Norden zum Griebnitzsee und Wannsee ist es eine Katzensprung.  
Der Filmpark Babelsberg sind ebenfalls schnell zu erreichen.  
In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Fachhochschule sowie die Universität Potsdam.

### Sonstiges:

Die Wohnung ist langjährig an die derzeitigen Mieter vermietet. vermietete Fläche lt. MV 75,57 qm.

Mietzusammensetzung:

Grundmiete: 512,95 Euro

Betriebskosten: 107,07 Euro

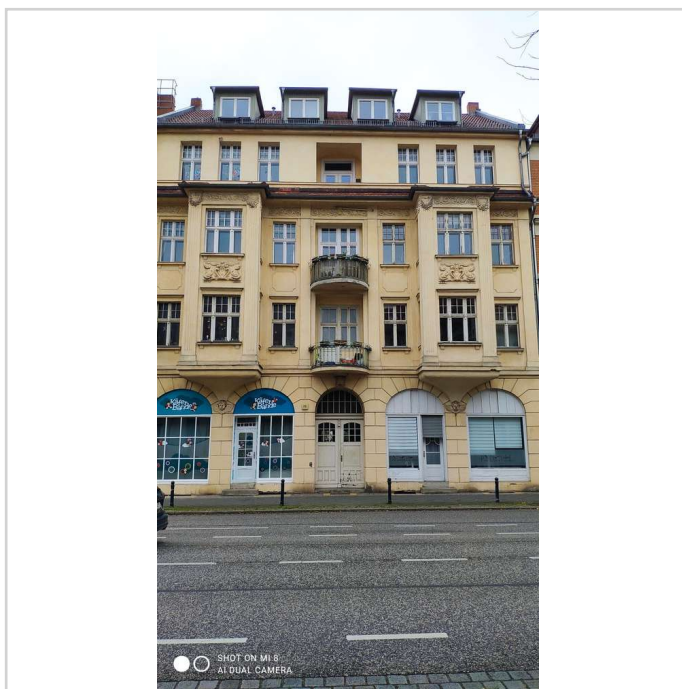
Hz/Ww: 63,93 Euro

Alle Angaben beruhen auf Aussagen Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung von Daten und Informationen in gewissenhafter Zusammenarbeit mit dem Eigentümer, können wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gern vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin, nach vorheriger Absprache und Übersendung der relevanten Dokumente über Immobilienscout.



100\_3042



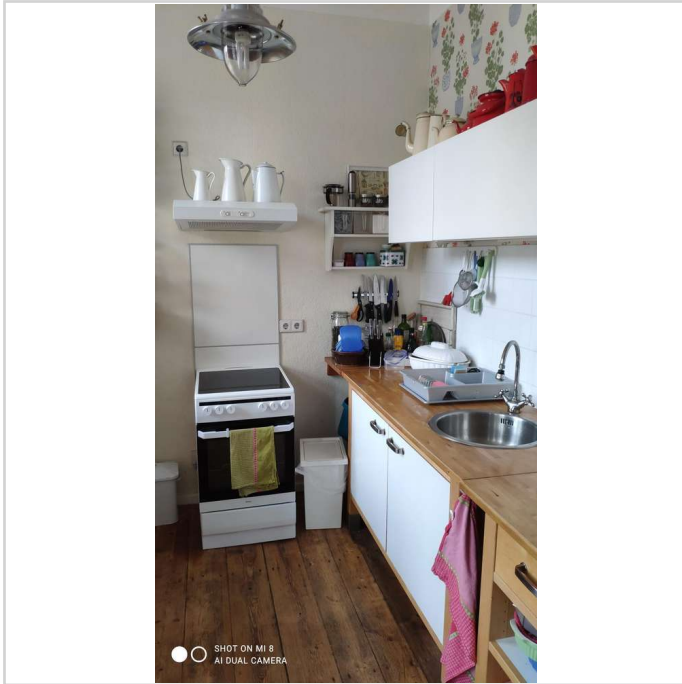
1641293734833

# Hübsche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage

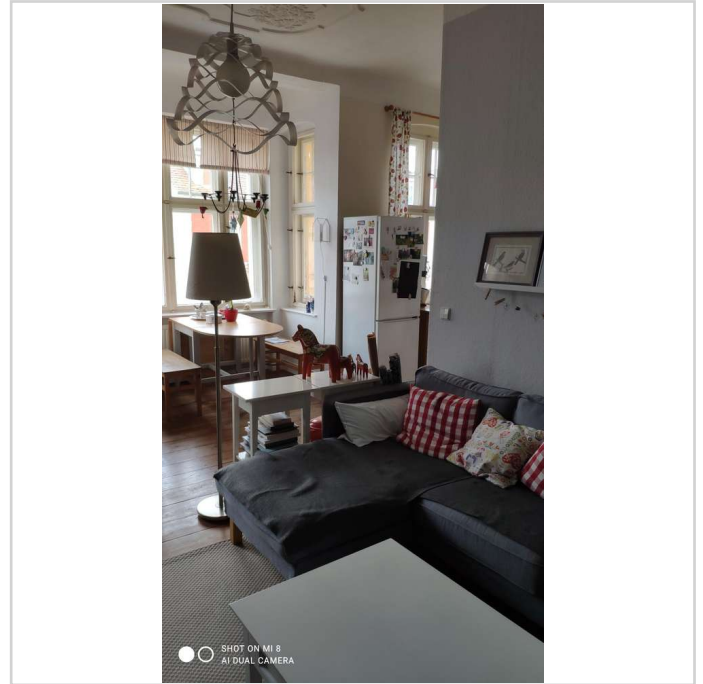


14482 Potsdam

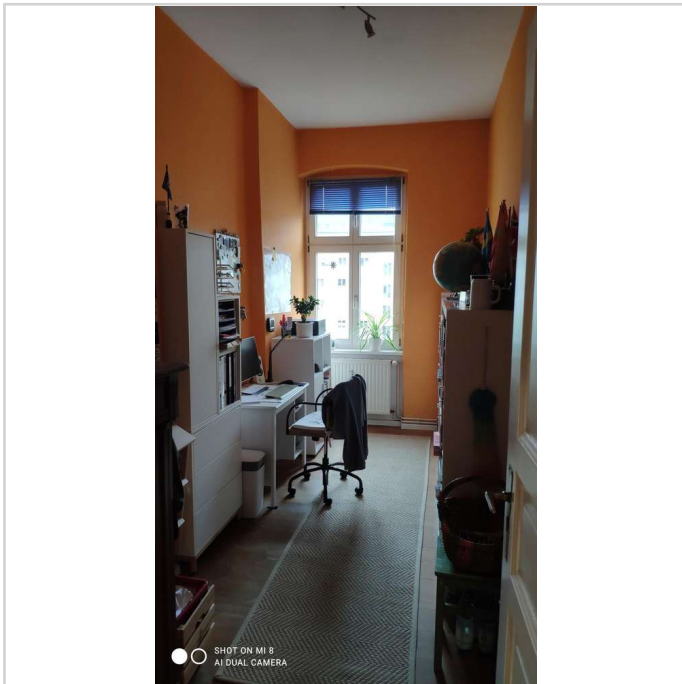
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



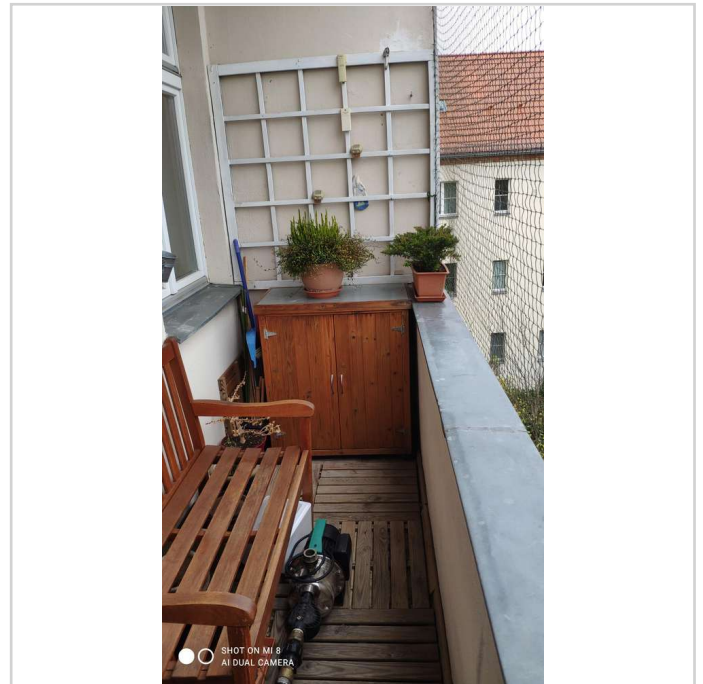
1641293630463



1641293776127



1641293814830



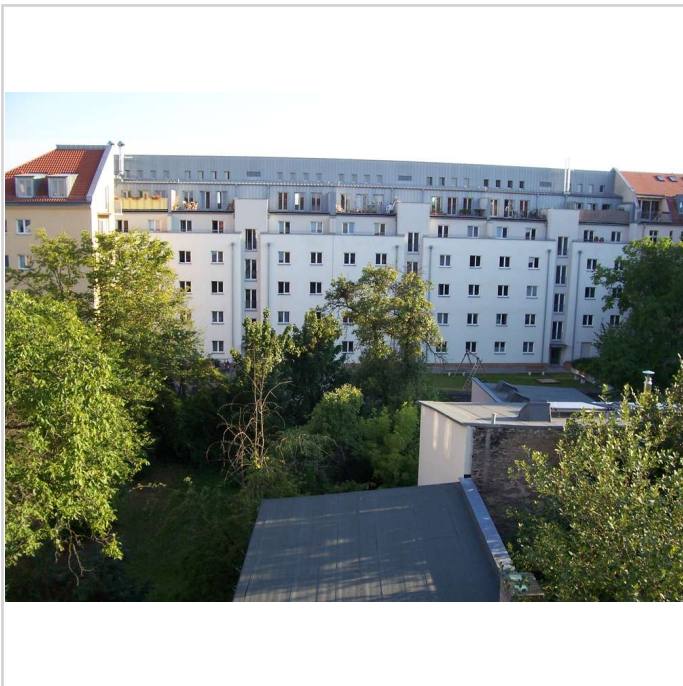
1641293814821

# Hübsche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage

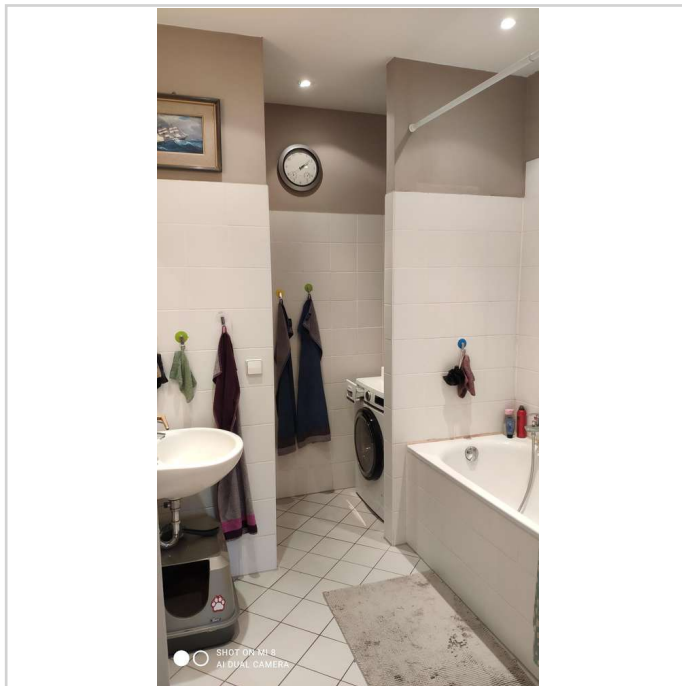


14482 Potsdam

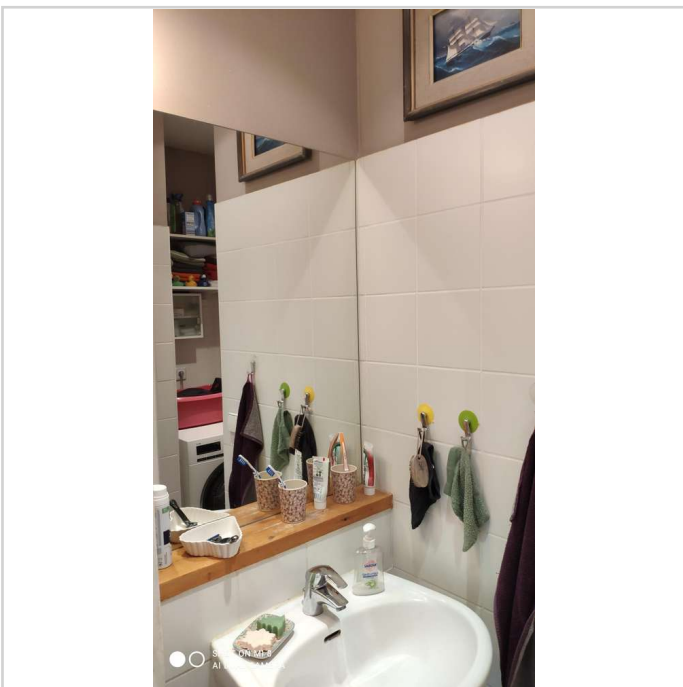
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



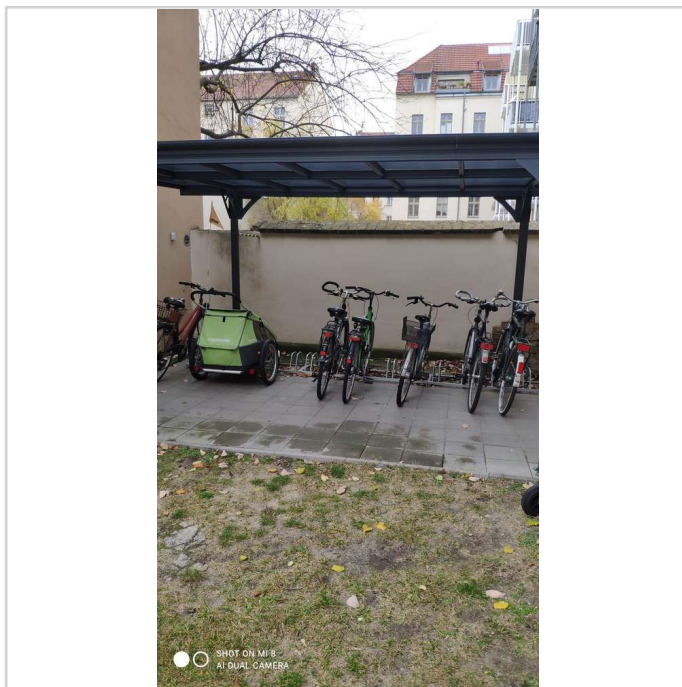
100\_3055



1641293849213



1641293849202



1641293982468

# Hübsche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage



14482 Potsdam

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



1641293982457



1641293982444



Frontansicht



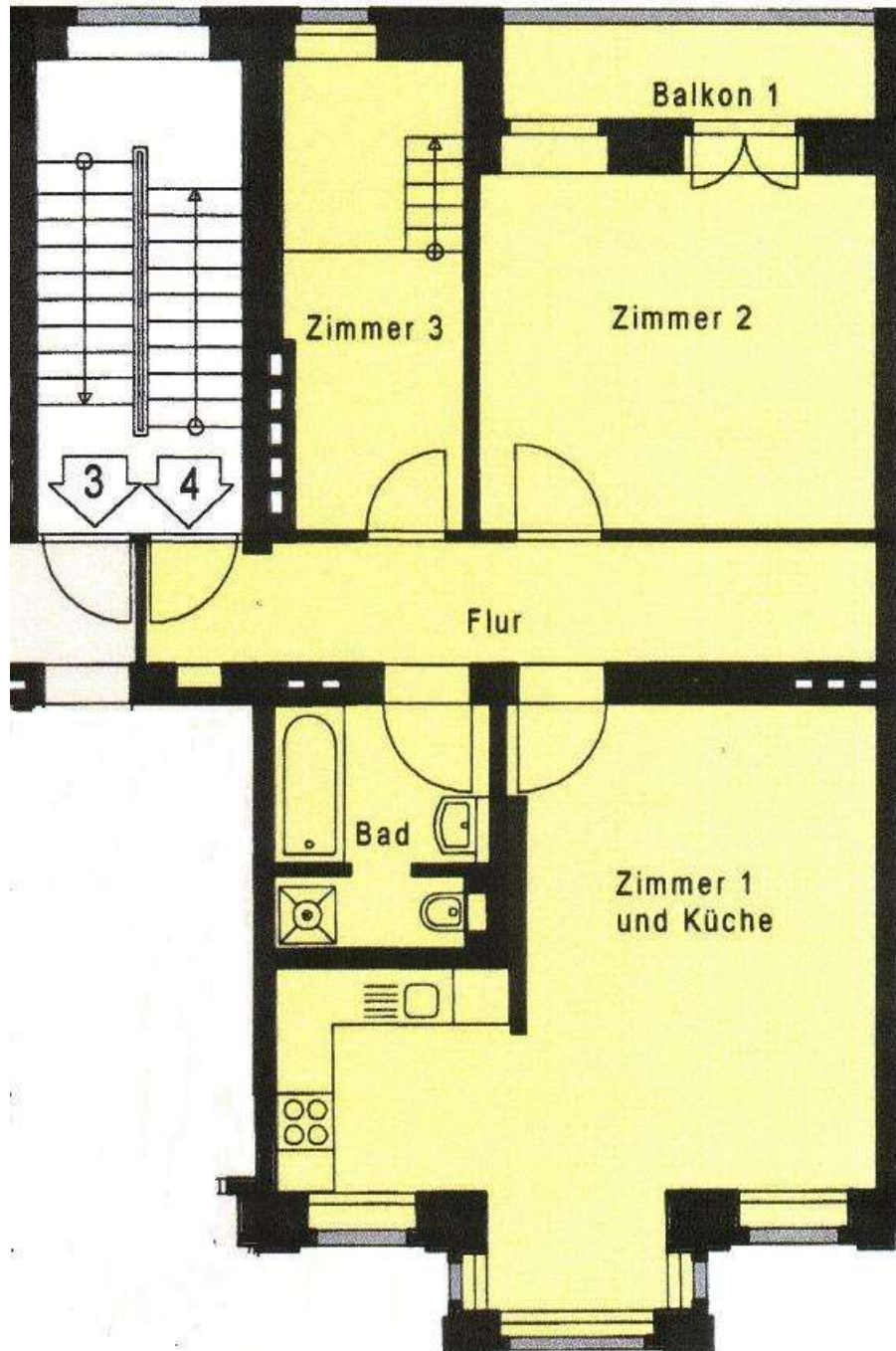
Hofansicht

## Hübsche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage



14482 Potsdam

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Grundriss Großbeerenstr 35

# Hübsche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage



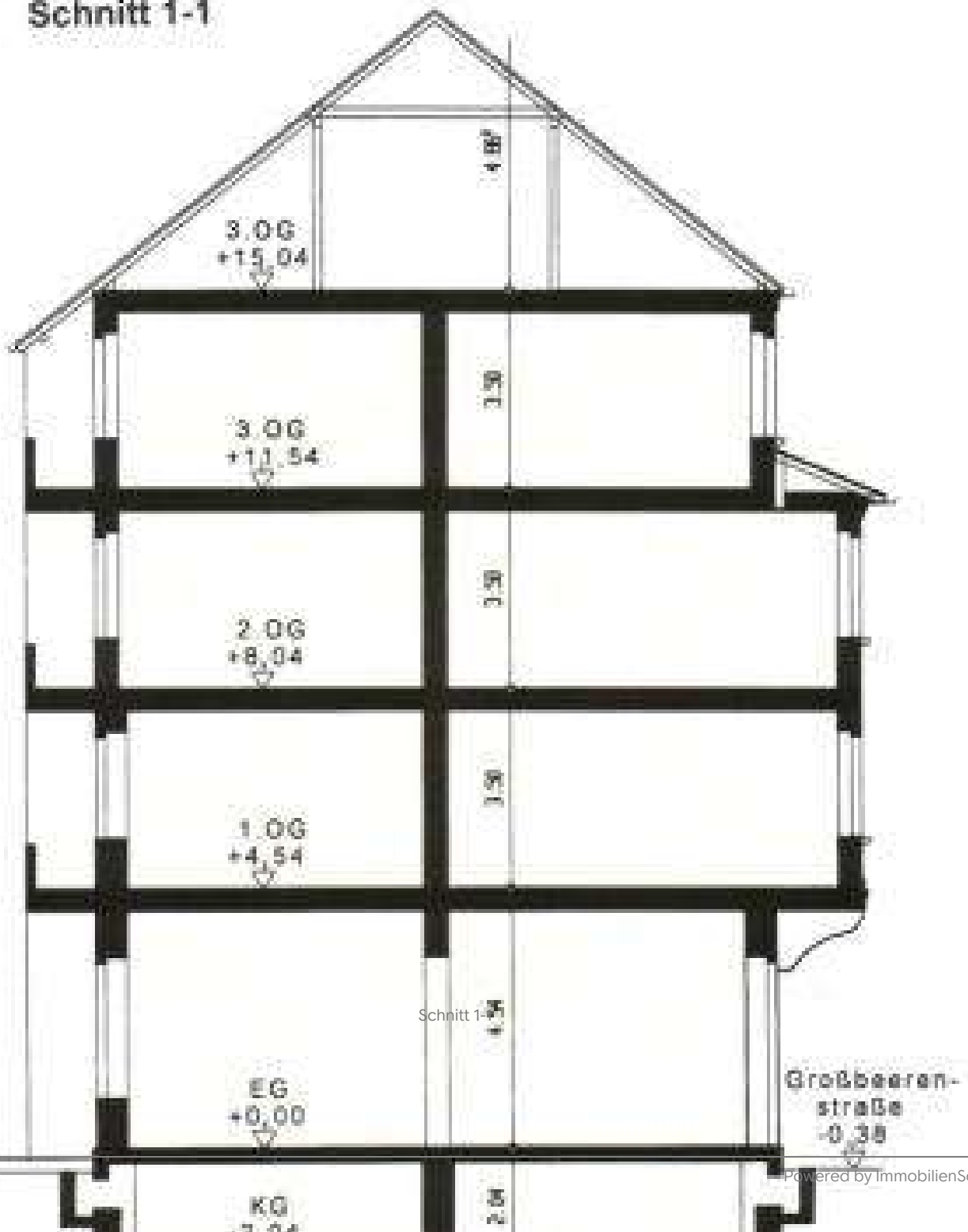
14482 Potsdam

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 399.000,00 EUR

Wohnhaus in der Großbeerenstraße 33 in 14482 Potsdam

Seite 10

## Schnitt 1-1



## Hübsche 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage



14482 Potsdam

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 399.000,00 EUR

