

# Exposé

## Bürofläche in Potsdam

### Provisionsfrei - Flexibles Bürokonzept mit möglicher Wohnnutzung



Objekt-Nr. OM-259946

### Bürofläche

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Sven Baatz  
Telefon: 030 208486301  
Mobil: 0176 31189097

Schornsteinfegergasse 3  
14482 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Büro-/Praxisfläche	521,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Gesamtfläche	628,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Bürogebäude wurde im Jahr 1900 errichtet und 1998 umfassend saniert und umgebaut. Die Ausstattung des Gebäudes umfasst hochwertiges Massivholzparkett in den Büroräumen, Terrazzo im Treppenhaus und Fliesen in den Sanitärräumen. Alle Wände und Decken wurden glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Eine komplette Datenverkabelung (Kat V) wurde ebenfalls installiert.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2022 erneuert und verfügt über zwei Brennwertthermen. Eine WC-Anlage im Keller wurde im gleichen Jahr erneuert, einschließlich neuer Spülkästen. Das Gebäude bietet ausreichend Platz für Büroräume, Verkaufsflächen oder andere gewerbliche Nutzungen und verfügt über zwei Geschosse sowie einen Keller. Es gibt insgesamt vier PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus sowie einen überdachten Fahrradabstellplatz im Garten.

Ein besonderes Merkmal des Gebäudes ist die Möglichkeit, es in bis zu drei separate Einheiten aufzuteilen, zum Beispiel in einen Laden- und zwei Büroeinheiten. Hierfür wurden bei der Sanierung alle Installationen für Elektro und Sanitär vorgesehen. Zusammenfassend handelt es sich um ein modernisiertes und gut ausgestattetes Bürogebäude, das durch seine mögliche Aufteilung in separate Einheiten vielfältigen Nutzungszwecken gerecht wird.

Das Objekt war von 1998 bis Juli 2024 an einen Einzelnutzer vermietet. Die Jahres-Nettokaltmiete betrug zuletzt 72.000,- €. Um dem neuen Eigentümer eine Eigennutzung zu ermöglichen, wurde der Mietvertrag gekündigt, sodass das Objekt bezugsfrei übergeben wird.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "SAN-B 01 A Webergasse". Der Plan weist das Grundstück als besonderes Wohngebiet aus, was flexible wohnliche oder gewerbliche Nutzungen erlaubt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,7, was Raum für eine mögliche Erweiterung oder Umnutzung des Gebäudes bietet.

Darüber hinaus war das Grundstück bis 2021 Teil des Sanierungsgebiets „Babelsberg-Nord“. Der damals fällige Ausgleichsbetrag wurde entrichtet, der Sanierungsgebietsstatus seitdem aufgehoben. Der entsprechende Vermerk im Grundbuch soll 2023 gelöscht werden. Es liegen keine bekannten Bau- oder Altlasten vor, die die baurechtliche Situation des Grundstücks beeinflussen könnten.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Potsdam-Babelsberg in einer ruhigen Seitenstraße der Karl-Liebknecht-Straße, welche ein vielfältiges Angebot an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Hervorzuheben ist die hervorragende ÖPNV-Anbindung des Objektes. Der S-Bahnhof Babelsberg ist ca. 200 m entfernt, von hier beträgt die Fahrtzeit zum Bahnhof Zoologischer Garten in Berlin ca. 27 Minuten, der Potsdamer Hauptbahnhof wird in gerade einmal 2 Minuten erreicht.

Im lokalen Verkehr verbinden die Buslinien 604, 606, 631, 694, X1 und X7, sowie die Tramlinien 94 und 99 den Standort mit dem übrigen Potsdamer Stadtgebiet.

Die Lage eignet sich somit hervorragend für Unternehmen, welche ein zentrales jedoch ruhiges Arbeitsumfeld mit einer hervorragenden Anbindung vereinen möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	23,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



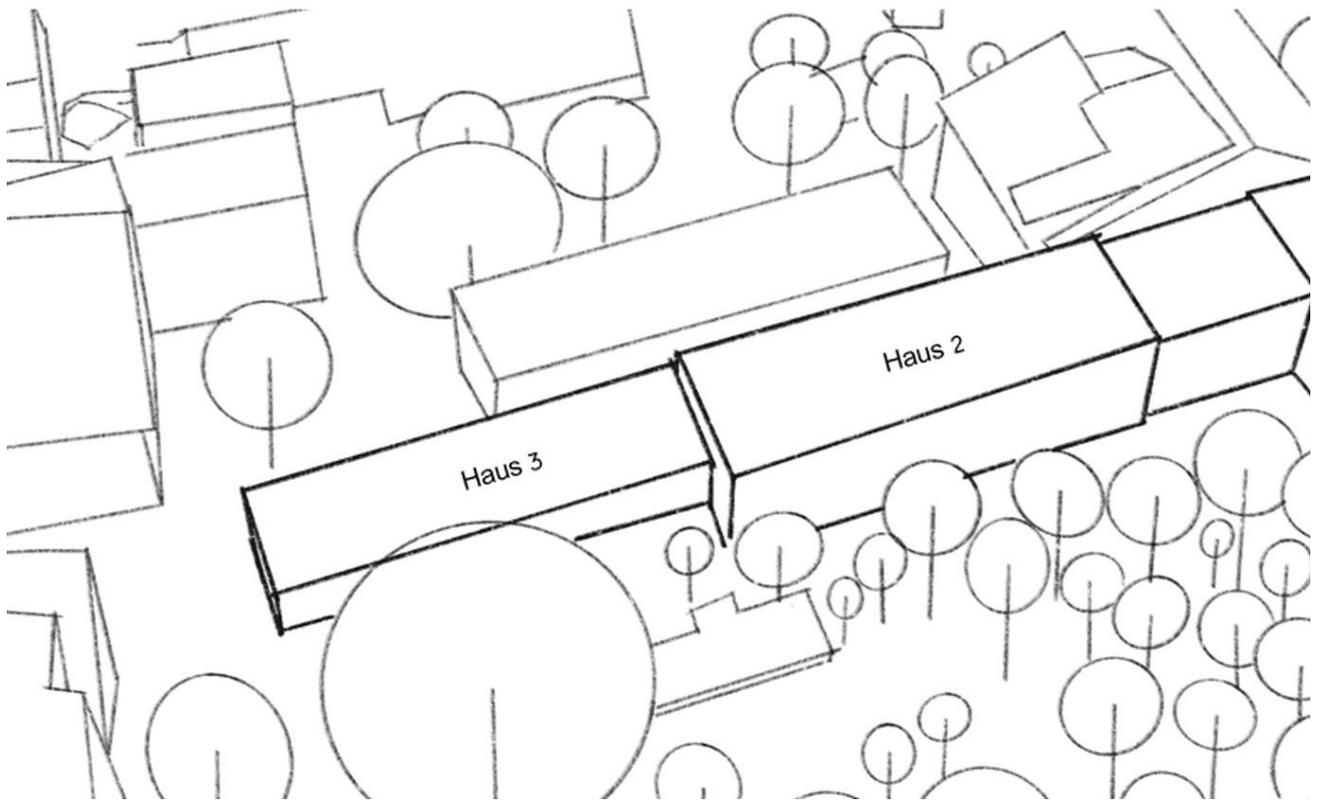
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

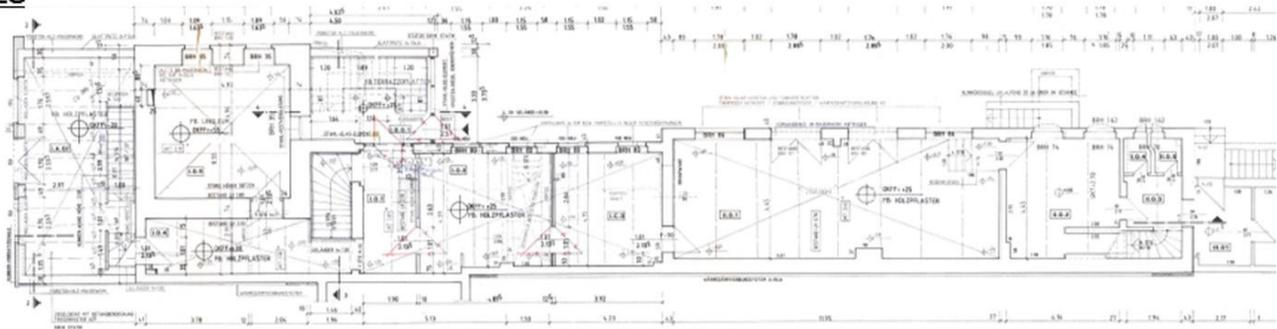


# Exposé - Galerie

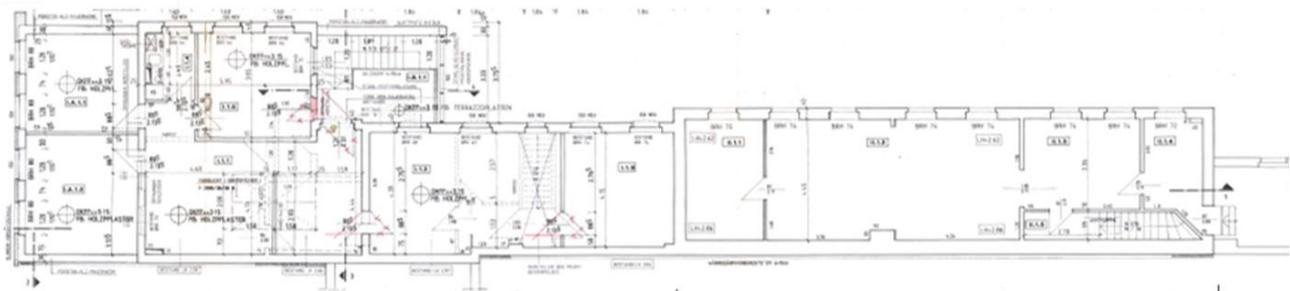


# Exposé - Grundrisse

**EG**



**OG**



Haus 1

Haus 2