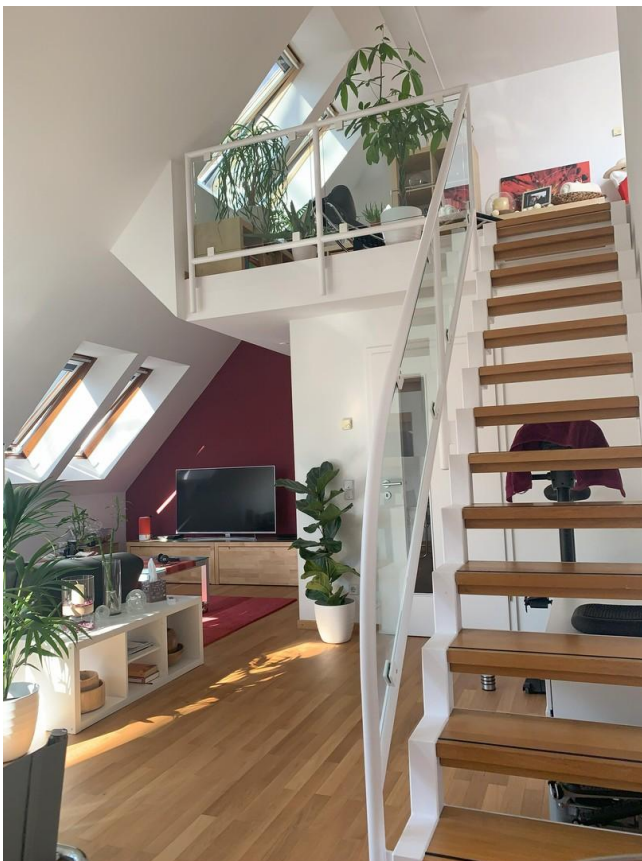


# Exposé

## Maisonette in Potsdam

### Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit traumhafter Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-312965

### Maisonette

Verkauf: **518.000 €**

Ansprechpartner:  
Elke Bügler

Försterweg 11  
14482 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,74 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	689 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Traum, in Ihrer eigenen Wohnung in Potsdam zu wohnen!

Potsdam ist eine außergewöhnliche Stadt, in der sich alles angenehmer anfühlt als in Berlin, das jedoch per Bahn oder Auto in kürzester Zeit zu erreichen ist. Beliebt ist Potsdam nicht nur durch seine historische Attraktivität, sondern weil es sich hier einfach gut leben lässt. Umgeben von reichlich Wasser bieten sich in ganz Potsdam neben den zahlreichen kulturellen Veranstaltungen viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im, am und auf dem Wasser. Durch die hohe Lebensqualität weisen Immobilien in Potsdam unverändert eine sukzessive Wertentwicklung auf, die auch weiterhin zu erwarten ist nach Recherchen des Handelsblatts.

Die hier angebotene Wohnung bietet Ihnen eine außergewöhnliche Wohnqualität in exponierter Lage und kann den Besonderheiten von Potsdam noch Einiges hinzufügen. Sie finden die Wohnung und alles Inventar in einem sehr gepflegten Zustand vor. Der zeitlos, moderne Stil der Maisonettewohnung als auch ihr angenehmer Komfort mit Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Einbauküche, verglaste Galerie, Balkon und besonders großer Dachterrasse lässt keine Wünsche offen.

## Ausstattung

Das sonnenverwöhnte Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und bildet den Mittelpunkt der eleganten Wohnung. Es bietet Ihnen viel Platz zum Wohnen mit einem gemütlichen Wohnbereich und einem separaten Essbereich. Unmittelbar daneben auf gleicher Ebene finden Sie Küche, Balkon und Treppe zur Galerie vor.

Die hochwertige Design-Küche mit viel Stauraum ist einmalig für diese Wohnung geplant und 2019 eingebaut worden. Grifflose Fronten, eine fast umlaufende Arbeitsfläche, Softclose-Einzüge und hochwertige Einbaugeräte bieten Ihnen ein Kochvergnügen, das aufgrund Großzügigkeit dieser Küche auch gern mit Freunden geteilt werden kann. Unmittelbar vor der Küche lädt Sie der teilüberdachte Balkon zum Frühstück im Freien ein.

In der oberen Ebene können Sie auf der sonnig-hellen Galerie viel Platz zur persönlichen Entfaltung genießen. Von hier aus gelangen Sie auf die 24 qm große Dachterrasse, die nicht einsehbar und ringsum von altem Baumbestand umgeben ist. Ein gemütlicher Platz mit Lounge-Ecke zum Entspannen in der Freizeit, den Feierabend ausklingen lassen, feiern mit Freunden oder einfach als Erweiterung Ihres Wohnzimmers in der warmen Jahreszeit – Platz ist genug!

Das Schlafzimmer ist hell und groß, so dass Sie sich neben Ihrem Schlafbereich einen getrennten Ankleidebereich schaffen können. Besonderheit ist hier, dass die Längswände tragende Wände sind, absolut nichts ist aus den angrenzenden Wohnräumen zu hören – hier haben Sie absolute Ruhe und können sich vollkommen erholen.

Das liebevoll mit rotem, italienischem Glasmosaik akzentuierte Bad ist ebenfalls eigens für diese Wohnung umgeplant worden und 2019 von Grund auf saniert – dieses Bad gibt es so nur einmal! Weitere Besonderheit neben den hochwertigen Badobjekten und Ausstattung mit Badewanne und teilverglaste Regen-Dusche ist der feuchtigkeitsausgleichende Kalkmarmorputz.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Verkauft wird diese Traumwohnung von mir als Eigentümerin selbst und damit provisionsfrei.

Die Kosten für Einbauküche, Badausstattung und den Stellplatz in der Tiefgarage sind im Kaufpreis enthalten.

Kontaktieren Sie mich gern zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Babelsberg Süd, Nahe den Filmstudios Babelsberg, zur Stadtgrenze Berlin und den angrenzenden Waldgebieten haben Sie nur wenige Gehminuten.

Der Stadtteil ist hervorragend mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für den Individualverkehr angebunden. Mit S-Bahn, Regionalbahn oder mit Ihrem Auto haben Sie in kurzer Zeit das Zentrum von Berlin erreicht.

Der Stadtteil Babelsberg bietet Ihnen eine komplette Infrastruktur mit Arztpraxen, Apotheken und allen Einkaufsmöglichkeiten von Baumarkt über Bioladen und regionalem Wochenmarkt bis Discounter. Mehrere Schulen und Kindergärten bieten auch jungen Familien eine angenehme Lebensqualität. Kleine Boutiquen, Restaurants und Cafés und eine reiche kulturelle Szene bilden eine ideale Umgebung für Menschen jeden Alters und Lebensstils.

Babelsberg ist neben den Filmstudios und dem Filmpark für seine idyllische Lage und reizvolle Architektur bekannt. Der Stadtteil ist von viel Grün, Parks und dem Fluss Havel umgeben, was zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung bietet. Die Nähe zu Seen und Naturpfaden macht den Stadtteil attraktiv für Natur- und Freizeitliebhaber und bietet Ihnen rundum eine angenehme Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

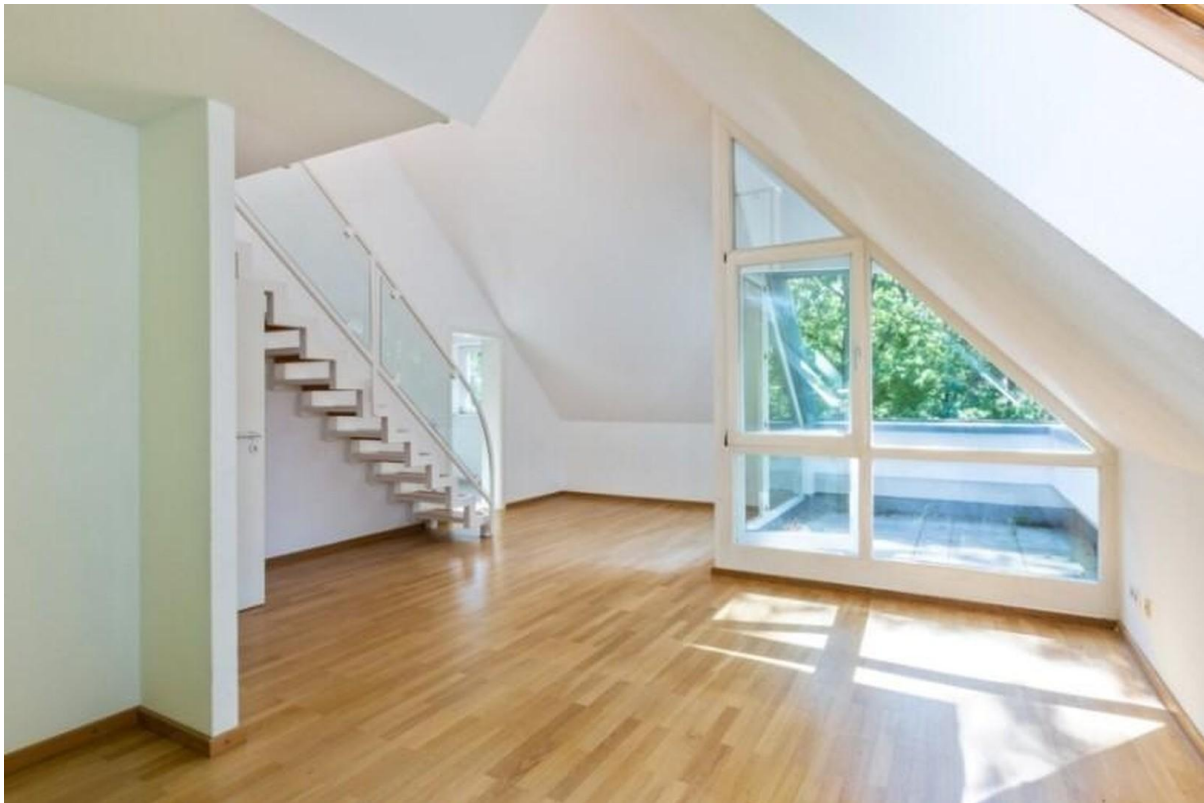


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche / Einbauküche



Galerie



# Exposé - Galerie



Galerie / Ausgang Dachterrasse



Galerie



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Bad / Dusche



Bad / Badewanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer / Ankleide



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Hausansicht



Hauseingang

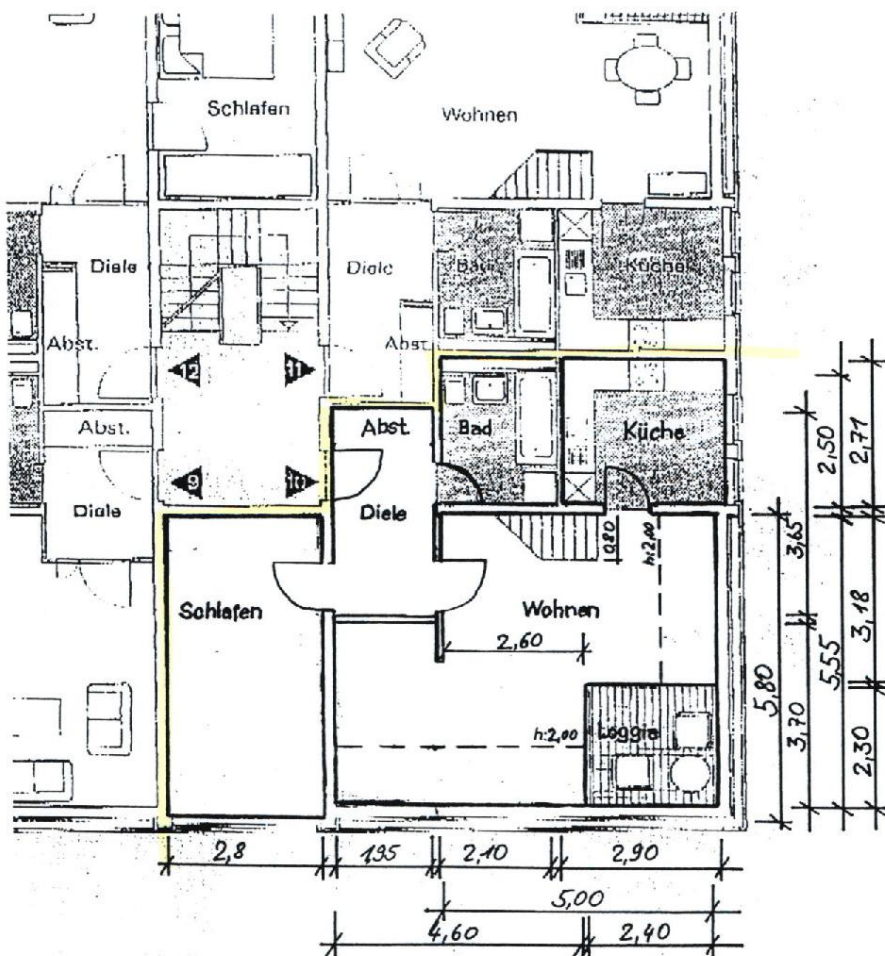
# Exposé - Grundrisse

Anlage 3.3

Maßskizzen  
Eigentumswohnung Nr. 10  
Försterweg 11  
14482 Potsdam-Babelsberg

H. Beyer & Partner  
Grundstückswertermittlung  
Beleihungswertermittlung

## 1. Dachgeschoss



H028-00-01-ew maßsk 20.12.00

- 18 -



# Exposé - Grundrisse

Anlage 3.3

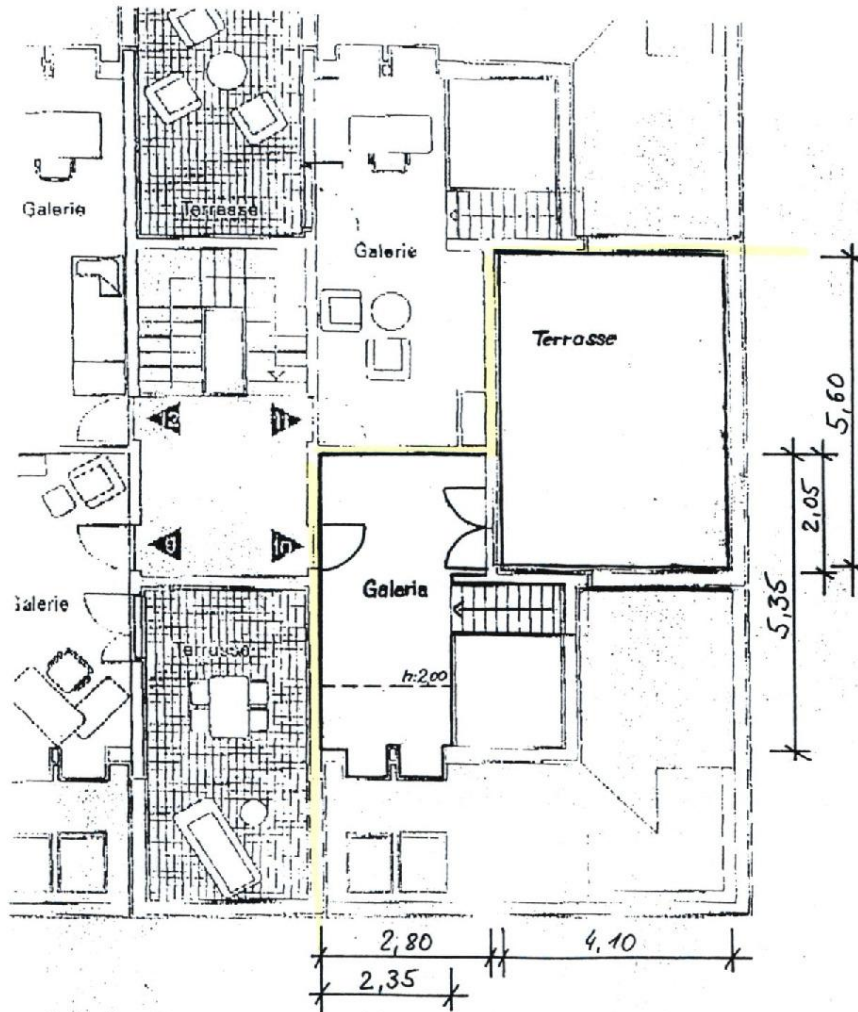
## Maßskizzen

Eigentumswohnung Nr. 10  
Försterweg 11  
14482 Potsdam-Babelsberg

H. Beyer & Partner

Grundstückswertermittlung  
Beleihungswertermittlung

## 2. Dachgeschoss (Galerie)



H02B-00-01-ew maßsk 20.12.00

- 19 -