

Exposé

Bürogebäude in Potsdam

Provisionsfrei - Bezugsfreies Büro mit möglicher Wohnnutzung



Objekt-Nr. **OM-317011**

Bürogebäude

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:
Sven Baatz

Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1900	Gewerbefläche	521,00 m ²
Grundstücksfläche	757,00 m ²	Gesamtfläche	628,00 m ²
Etagen	2	Sonstige Flächen	107,00 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Soll	80.000
Modernisierung Jahr	1998	X-fache Mieteinn.	16,87
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 Wohn- und Gewerbeflächen 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 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten aufzuteilen. 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

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. Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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.

Das Gebäude eignet sich in optimaler Weise zu einer Verbindung von Wohnen und Arbeiten im historisch geprägten Zentrum von Babelsberg.

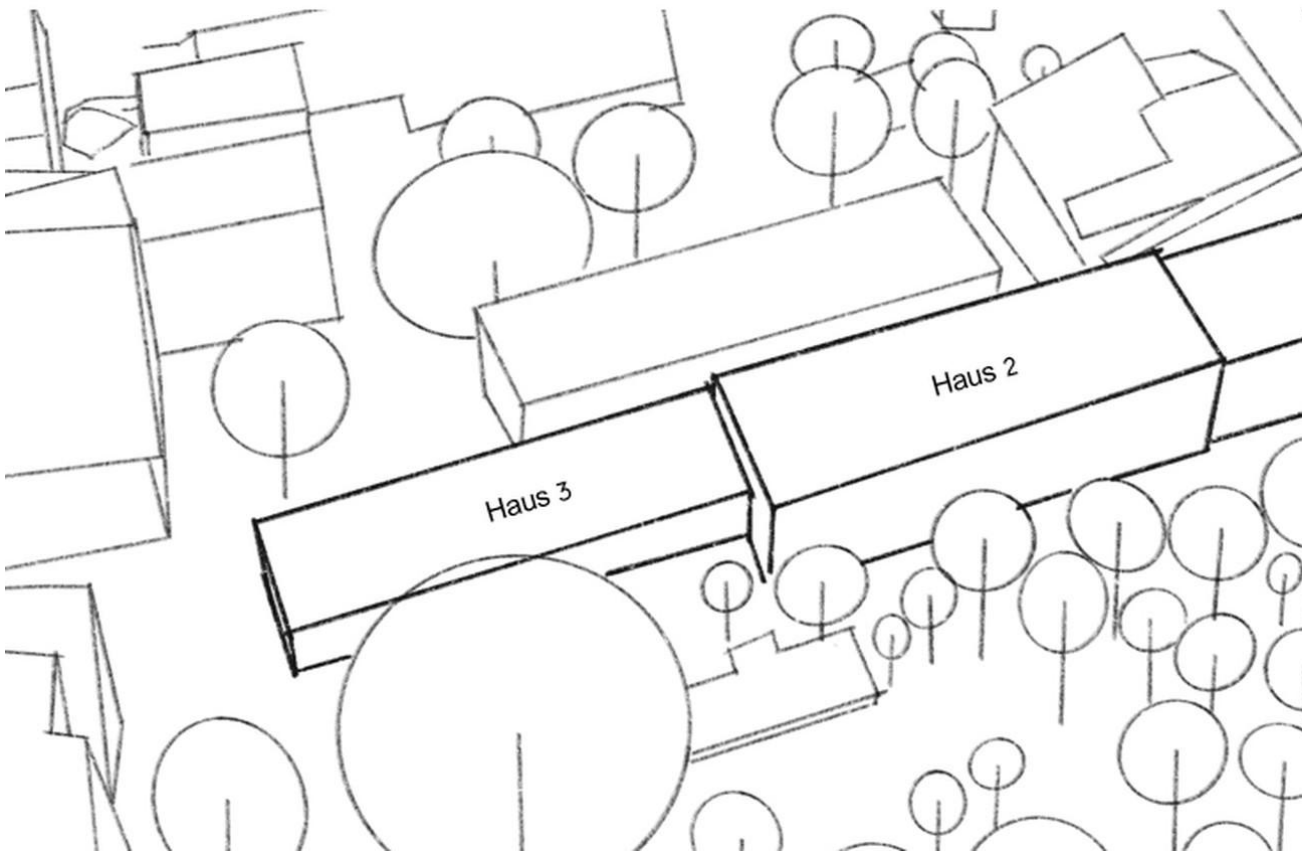
Infrastruktur:

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 ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	128,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



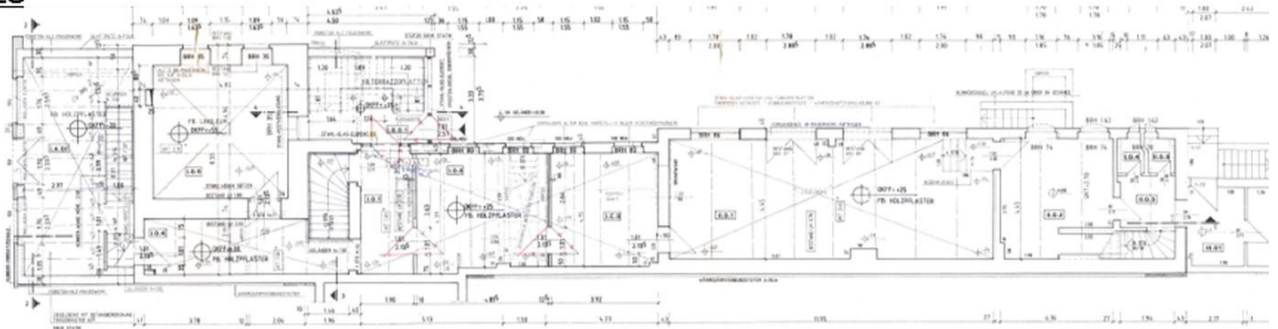
Exposé - Galerie



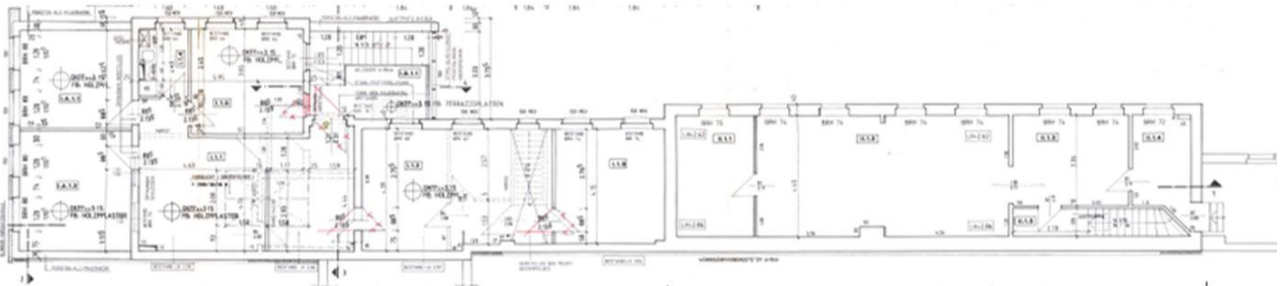
Exposé - Galerie



EG



OG

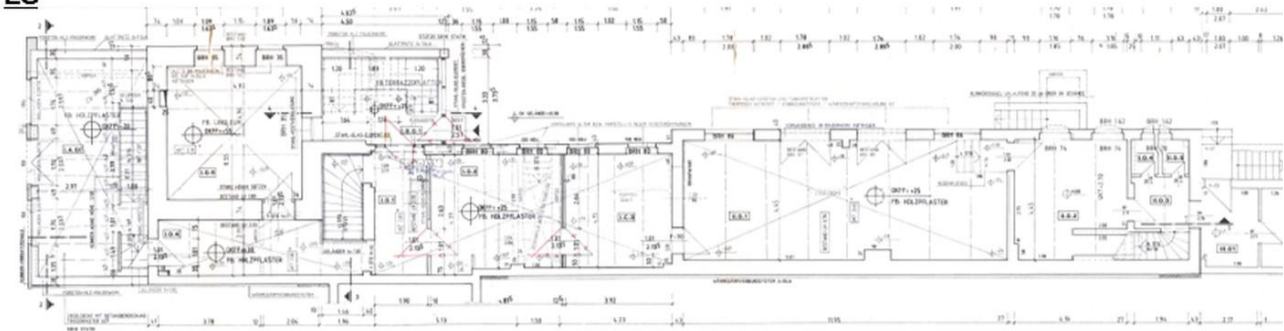


Haus 1

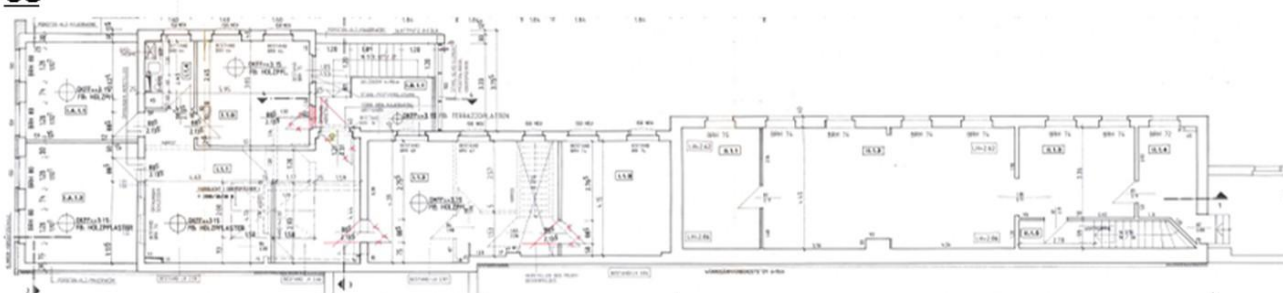
Haus 2

Exposé - Grundrisse

EG



OG



Haus 1

Haus 2