

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Potsdam

### Dachgeschosswohnungen mit Blick auf die Havel



Objekt-Nr. **OM-320069**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Philip Schöntag

Zeppelinstraße 51  
14471 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	209 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zwei nebeneinanderliegenden Dachgeschossen entstehen vier exklusive Wohnungen, die modernen Wohnkomfort mit stilvollem Ambiente vereinen. Die hier angebotene Wohnung bietet Flexibilität: Sie kann entweder als Zwei- oder Dreiraumwohnung gestaltet werden – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Sollte sich vor Fertigstellung kein Käufer finden, wird die Wohnung zunächst als großzügige Zweiraumwohnung realisiert, jedoch so ausgestattet, dass eine Umwandlung zur Dreiraumwohnung jederzeit möglich ist.

Jede Wohnung verfügt über ein elegantes Masterbad sowie ein separates Gästebad, um höchsten Ansprüchen an Komfort und Privatsphäre gerecht zu werden.

Alle Wohnungen im Überblick :

WE 52 rechts // NFL 84,50 m<sup>2</sup> // 625.000,- €

WE 52 links // NFL 82,67 m<sup>2</sup> // 595.000,- €

WE 51 rechts // NFL 158,90 m<sup>2</sup> // 1.100.000,- €

We 51 links // NFL 103,56 m<sup>2</sup> // 685.000,- €

## Ausstattung

Das Dachgeschoss wird vollständig neu aufgebaut und setzt mit 28 cm Sparrendämmung Maßstäbe über den Neubaustandard hinaus, was eine hervorragende Wärmedämmung gewährleistet. Die massive Holzbalkendecke wird als 8 cm dicke Holzbodenverbunddecke ausgeführt und mit einem beeindruckenden 28 cm starken Bodenaufbau vervollständigt, der höchsten Schallschutz bietet.

Als Highlight wird edles Fischgrätenparkett verlegt, und italienische, zargenlose Massivholztüren setzen elegante Akzente in jedem Raum. Die Bäder strahlen in einem luxuriösen Marmorlook und schaffen eine zeitlose, hochwertige Atmosphäre. Hier erwartet Sie ein Dachgeschossausbau der Extraklasse, perfekt abgestimmt auf höchsten Wohnkomfort und Stil.

Die Wärmeerzeugung in der Zeppelinstraße 51 erfolgt über eine Wärmepumpe. In der Hausnummer 52 über Fernwärme.

Ein Aufzug pro Aufgang wird exklusiv für die Wohnungen zur Nutzung neu gebaut.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnungen in der Zeppelinstraße 51 bieten einen direkten Blick auf die Havel und liegen nur fünf Gehminuten vom Schloss Charlottenhof sowie dem Hippodrom entfernt. In der nahegelegenen Geschwister-Scholl-Straße finden Sie zahlreiche Bars und Einkaufsmöglichkeiten. Der S-Bahnhof Charlottenhof ist ebenfalls in fünf Minuten zu Fuß erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Die Zeppelinstraße befindet sich im Stadtteil Potsdam West, der durch seine Nähe zum Park Sanssouci und die Havel besticht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer guten Infrastruktur. Die historische Altstadt von Potsdam mit ihren Sehenswürdigkeiten ist ebenfalls schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Z51 WE links



Wohnzimmer Z51 WE links

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Z51 WE links



Wohnzimmer Z51 WE links

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Z51 WE links



Bad Z51 WE rechts

# Exposé - Galerie



Bad Z51 WE links



Bad Z51 WE links

# Exposé - Galerie



Bad Z51 WE links



Flur Z51 WE rechts

# Exposé - Galerie



Flur Z51 WE rechts



Bad Z51 WE rechts



# Exposé - Galerie



Bad Z51 WE rechts



Bad Z51 WE rechts

# Exposé - Galerie



Bad Z51 WE rechts



Wohnzimmer Z51 WE rechts

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Z51 WE rechts



Wohnzimmer Z51 WE rechts

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Z51 WE rechts



Wohnzimmer Z52 WE links

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Z52 WE links



Wohnzimmer Z52 WE links

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Z52 WE links



Bad Z52 WE links

# Exposé - Galerie



Bad Z52 WE links



Baubeginn

# Exposé - Galerie



Ausblick auf die Havel



Fischgrätenparkett



Fischgrätenparkett



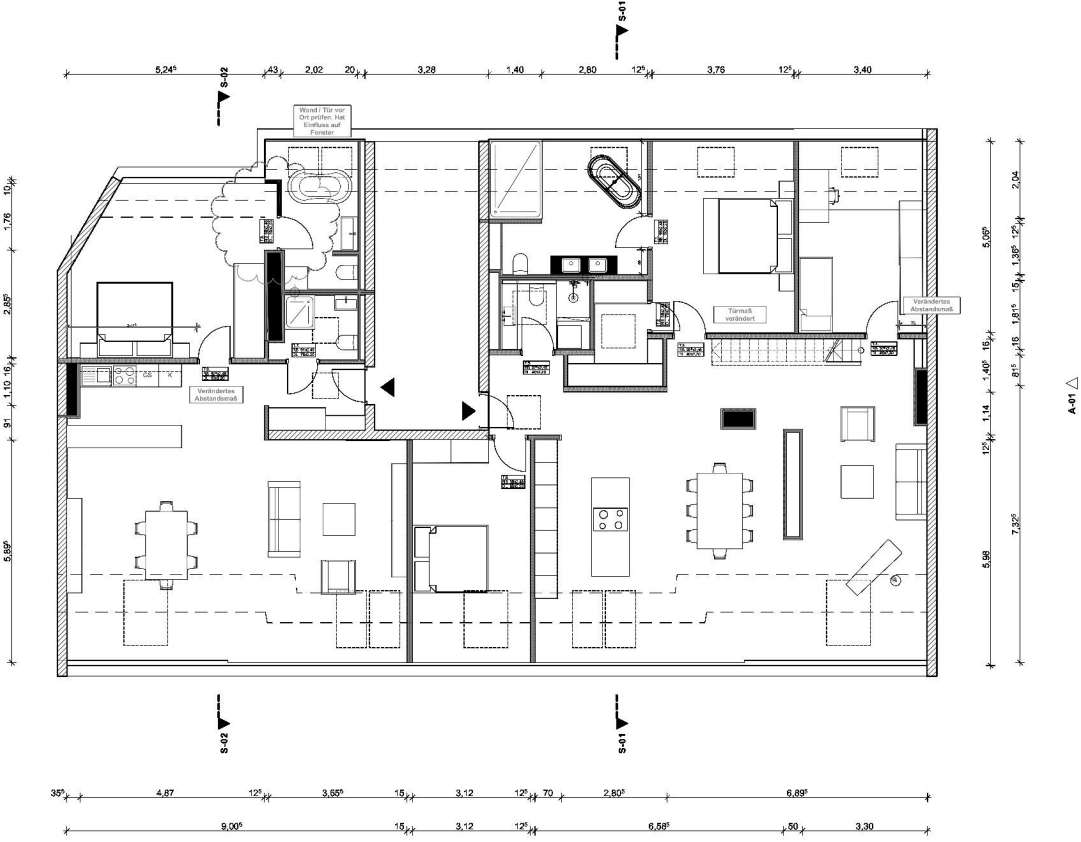
# Exposé - Galerie



Zargenlose Tür



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Preisliste und Flächen
2. Exposé Z51 WE links
3. Exposé Z51 WE rechts
4. Exposé Z52 WE links

	NFL (qm)	WFL (qm)	Kaufpreis
<b>Zeppelinstraße 52</b>			
<b>Wohnung links</b>			
Masterbad	13,92	13,92	
Gäste WC	2,63	2,63	
Flur	6,37	6,37	
Wohnzimmer / Kochen	34,7	34,7	
Schlafen	13,92	13,92	
Abstellzimmer	4,21	4,21	
Balkon	6,92	3,46	
	<b>82,67</b>	<b>79,21</b>	<b>595.000,00 €</b>
<b>Wohnung rechts</b>			
Flur	2,97	2,97	
Wohnzimmer / Kochen	47,85	47,85	
Gäste WC	2,36	2,36	
Masterbad	8,88	8,88	
Schlafzimmer	15,99	15,99	
Balkon	6,45	3,225	
	<b>84,5</b>	<b>81,275</b>	<b>625.000,00 €</b>
<b>Zeppelinstraße 51</b>			
<b>Wohnen rechts</b>			
Wohnzimmer	80,36	63,165	
Flur	4,18	4,18	
Ankleide	5,03	5,03	
Kinderzimmer	17,28	13,725	
Elternzimmer	19,06	15,19	
Masterbad	14,58	10,275	
Gästezimmer	18,41	15,13	
	<b>158,9</b>	<b>126,695</b>	<b>1.100.000,00 €</b>
<b>Wohnen links</b>			
Küche	10,63	10,63	
Flur	4,59	4,59	
Wohnzimmer	52,2	37,19	
Gästebad	3,45	3,45	
Masterbad	9,02	6,375	
Schlafzimmer	23,67	20,12	
	<b>103,56</b>	<b>82,355</b>	<b>685.000,00 €</b>



Zeppelinstraße 51  
14471 Potsdam  
**EXPOSÉ**



**ECTUS 82.**  
Aktiengesellschaft  
Generalübernehmer  
Projektentwicklung



## INHALTSVERZEICHNIS

DATEN & FAKTEN	4
HIGHLIGHTS	5
LAGEPLAN	6
VERBINDUNG	10
POTSDAM	12
3D PERSPEKTIVE	15
GRUNDRISS	18
ANSICHT	19
PROJEKT BETEILIGTE	22

## DATEN&FAKTEN

### ZEPPELINSTRASSE POTSDAM

**Anschrift :** Zeppelinstraße 51, 14471 Potsdam

**Anzahl Zimmer :** 2 oder 3 Zimmer möglich

**Anzahl Bäder:** 2

**Wohnfläche:** 82,40 qm

**Fahrstuhl:** Wird neu gebaut

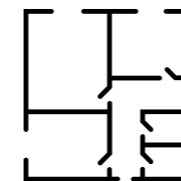
**Kaufpreis:** 495.000,- €

#### Fakten

- Nahe an der Havel und des Parks Sanssouci gelegen
- Supermärkte fußläufig gelegen
- Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr direkt vor dem Haus
- Bahnstation direkt vor dem Haus
- 2,9 km zum Bahnhof Potsdam

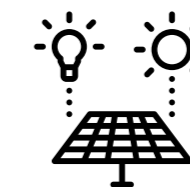
## HIGHLIGHTS

### POTSDAM



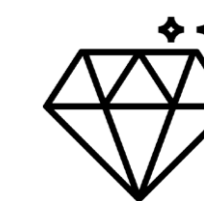
#### FLEXIBLER GRUNDRISS

Die Wohnung kann auch nach Erwerb noch von einer Zweizimmerwohnung in eine Dreizimmerwohnung umgebaut werden. Leitungsführung berücksichtigt eine Umnutzung.



#### LÜFTUNGSANLAGE MIT PHOTOVOLTAIK

Frische Luft, Grüne Energie: Perfektes Wohnklima mit der Kombination aus Lüftungs- und Photovoltaikanlage. Diese intelligente Kombination bringt nicht nur frische Luft, sondern auch grüne Energie in die vier Wände. Zudem ist es nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich. Damit werden die Energiekosten gesenkt und gleichzeitig in eine nachhaltige Zukunft investiert.

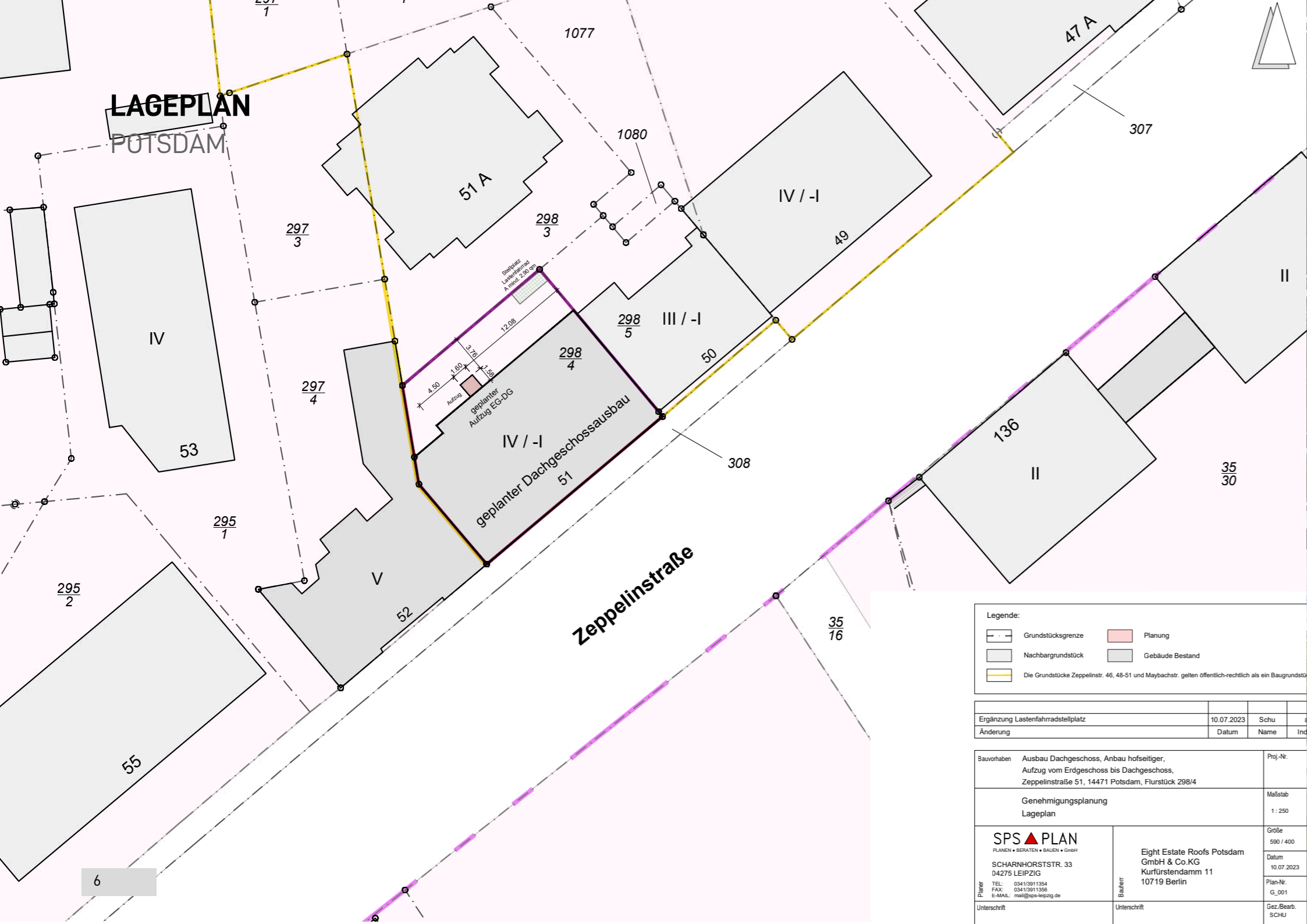


#### HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Unsere hochwertige Wohnausstattung verwandelt Räume in luxuriöse Wohlfühloasen, in denen jede Ecke von zeitloser Schönheit erfüllt ist. Wir arbeiten mit hochwertigen Materialien und erfahrenen Handwerkern, dadurch entstehen Räume von höchster Qualität.







## GRUNDRISS WHG 2

### VARIANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG

#### DACHGESCHOSS

Wohn-/Esszimmer	45,10 qm
Schlafzimmer	22,30 qm
Badezimmer	7,60 qm
Duschbad	4,40 qm
Flur	3,00 qm

**Gesamt** 82,40 qm



# GRUNDRISS WHG 2

## VARIANTE 3-ZIMMER-WOHNUNG

**DACHGESCHOSS**

Wohn-/Esszimmer	30,60 qm
Schlafzimmer	22,30 qm
Kinderzimmer	14,50 qm
Badezimmer	7,60 qm
Duschbad	4,40 qm
Flur	3,00 qm
<b>Gesamt</b>	<b>82,40 qm</b>

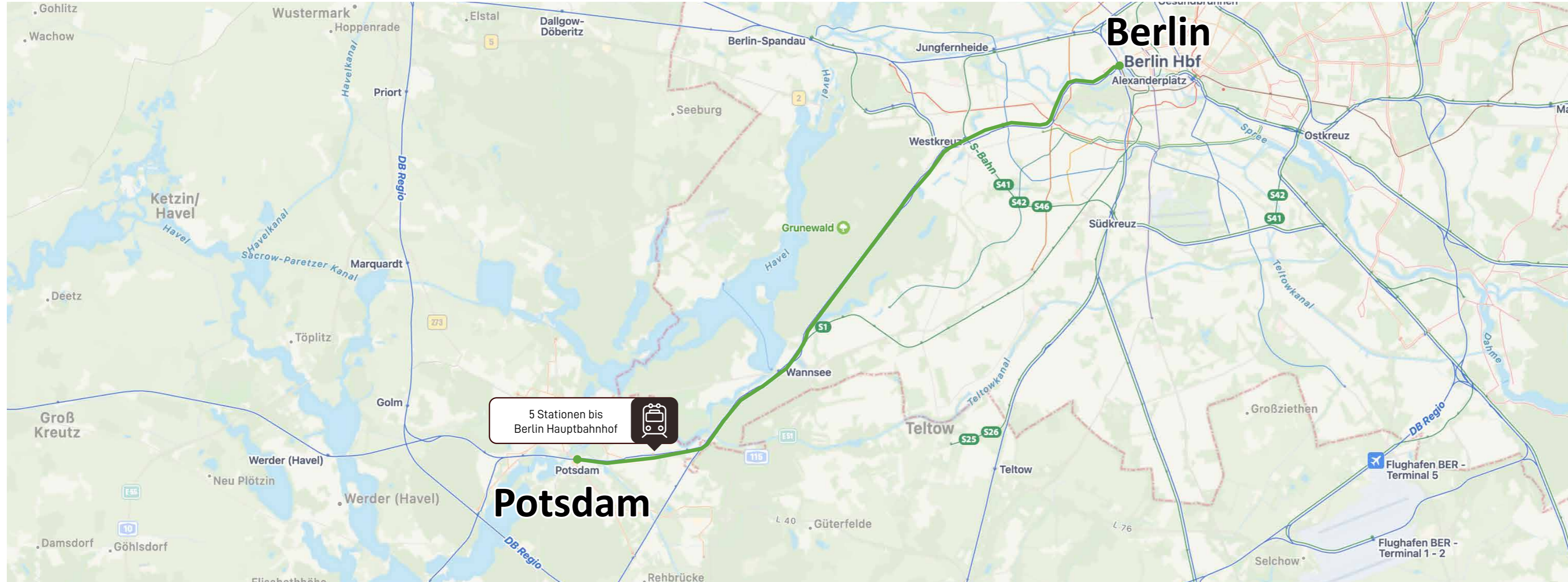


SCHLAFZIMMER  
EINRICHTUNGSBEISPIEL



**SCHLAFZIMMER**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL





## VERBINDUNG ÖFFENTLICHES NETZ

Die Nutzung der Bahn bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl umweltfreundlich als auch praktisch sind. Erstens ist die Bahnfahrt im Vergleich zu anderen Verkehrsmitteln eine nachhaltige Option, da Züge im Allgemeinen einen geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Passagierkilometer haben. Dies trägt dazu bei, den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und den Umweltschutz zu fördern.



## **POTSDAM** STADT DER SCHLÖSSER UND GÄRTEN

Wo Geschichte auf Moderne trifft und Kultur auf Naturschönheit stößt! Hier kann man in ein einzigartiges Flair eintauchen. In dieser charmanten Stadt an der Havel, wo preußische Pracht und zeitgenössische Eleganz aufeinandertreffen.

Potsdam, UNESCO-Welterbe, ist reich an historischen Monumenten, die die prächtige Vergangenheit der Region widerspiegeln. In den verträumten Gassen der Altstadt, die gesäumt von Boutiquen, Cafés und Restaurants ist, lädt die Atmosphäre zum Bummeln und Verweilen ein. Doch nicht nur die Altstadt ist eine Reise wert, sondern auch die Seenlandschaft rund um Potsdam. Diese bietet Erholung pur!

Potsdam ist nicht nur ein Ort der Geschichte, sondern auch eine lebendige Stadt, die sich ständig weiterentwickelt. Moderne Architektur, innovative Unternehmen und eine lebendige Kulturszene prägen das Stadtbild.

## MAKROLAGE POTSDAM & UMGEBUNG

Potsdam ist für ihre historischen Schlösser, Gärten und Parks bekannt. Hier sind einige Ausflugsmöglichkeiten in Potsdam und Umgebung:

**Schloss Sanssouci:** Dieses Schloss und der dazugehörige Park sind das bekannteste Wahrzeichen von Potsdam. Besucher können das prächtige Schloss, das Neue Palais und andere historische Gebäude erkunden.

**Cecilienhof:** Das Schloss Cecilienhof ist berühmt für die Konferenz von Potsdam, die 1945 hier stattfand. Besucher können die Räumlichkeiten besichtigen und mehr über die Geschichte erfahren.

**Havel-Rundfahrt:** Die Havel umgibt die Insel Werder, und es gibt Bootstouren, die die Besucher auf eine malerische Reise entlang des Flusses mitnehmen. Dies bietet eine entspannte Möglichkeit, die Umgebung zu erkunden.

**Insel Werder:** Ist ein malerischer Ort mit einer entspannten Atmosphäre. Die landschaftliche Schön-

heit, das kulturelle Erbe und die traditionellen Feste machen die Insel zu einem interessanten Ziel für Besucher.

**Park Babelsberg:** Dieser Park bietet nicht nur eine beeindruckende Landschaft, sondern auch einen fantastischen Blick auf die Glienicker Brücke und die Skyline von Potsdam. Es gibt auch das Schloss Babelsberg, das besichtigt werden kann.

**Holländisches Viertel:** Ein charmantes Viertel mit holländischer Architektur, das zum Bummeln und Einkaufen einlädt. Hier gibt es gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte.

**Cecilienhof:** Das Schloss Cecilienhof ist berühmt für die Konferenz von Potsdam, die 1945 hier stattfand. Besucher können die Räumlichkeiten besichtigen und mehr über die Geschichte erfahren.

**Sacrower Heilandskirche:** Diese kleine Kirche am Ufer der Havel ist ein UNESCO-Weltkulturerbe. Die Umgebung ist ideal für einen Spaziergang oder eine Bootstour.







## MIKROLAGE NÄHERE UMGEBUNG






Die westliche Vorstadt von Potsdam ist ein Stadtviertel mit einer interessanten Mischung aus historischer Architektur, kulturellen Einrichtungen und grünen Freiflächen.

**Parks und Gärten:** Der westliche Teil von Potsdam ist reich an Parks und Gärten. Der Park Sanssouci ist hier besonders hervorzuheben, mit dem berühmten Schloss Sanssouci, dem Neuen Palais und anderen beeindruckenden Gebäuden. Der Park Babelsberg ist ebenfalls eine grüne Oase mit einem herrlichen Blick auf die Havel.

**Bornstedter See:** Dieser See liegt südwestlich des Parks Sanssouci und bietet eine malerische Umgebung für Spaziergänge und Erholung. Es gibt auch die Möglichkeit, Bootstouren auf dem See zu unternehmen.

In direkter, fußläufiger Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Lebensmittelgeschäfte und Restaurants, sowie Arztpraxen, Fitnessstudios und Tankstellen.

Der Bahnhof Potsdam Charlottenhof  ist nur wenige Gehminuten entfernt. Damit erhält man Anschluss nach Berlin Hbf über Potsdam. Direkt vor der Haustür gibt es zudem noch eine Tram- und Busstation. 

-  Lebensmittelgeschäft
-  Restaurant
-  Arztpraxis
-  Tankstelle
-  Fitnessstudio

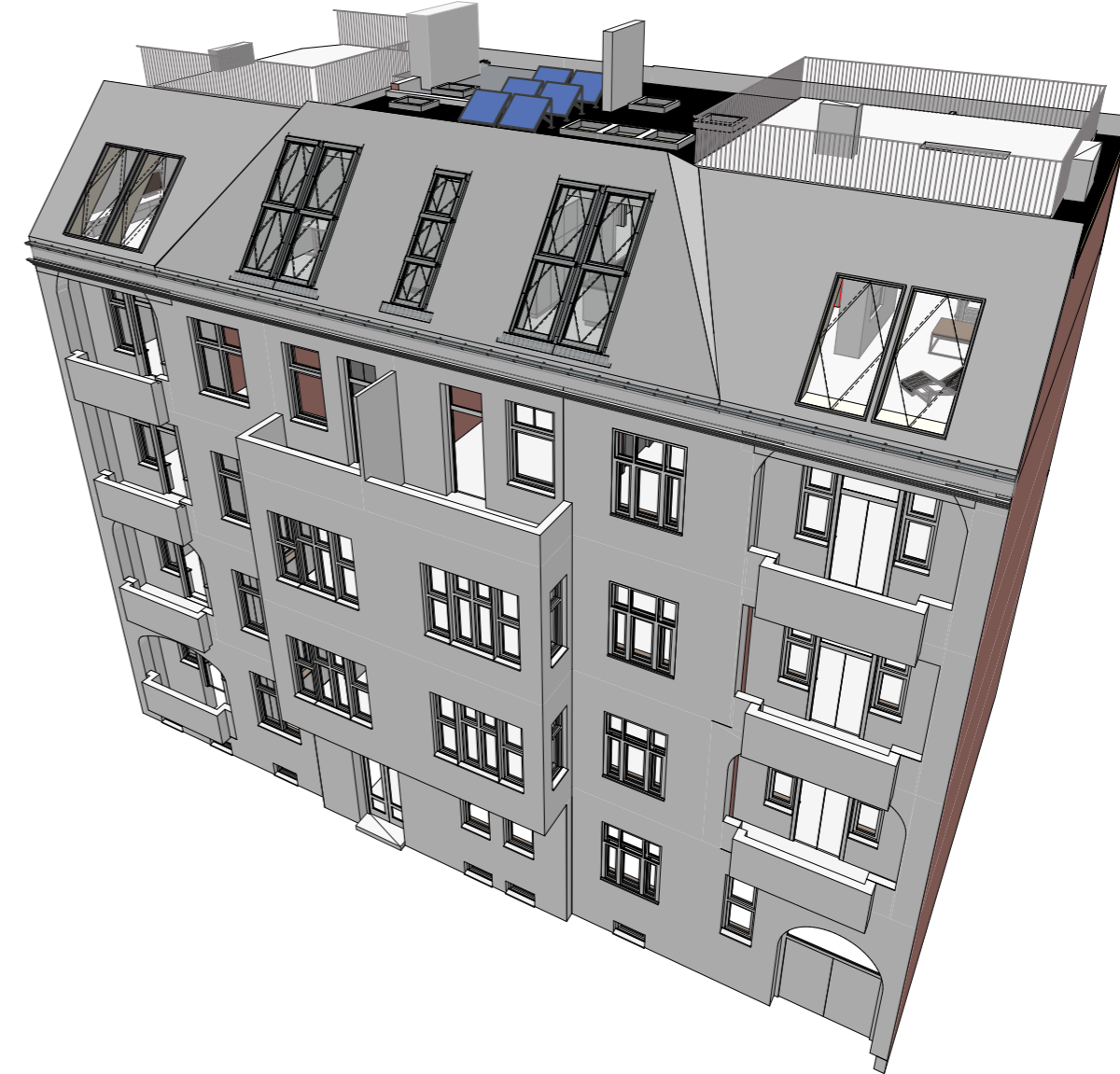


**MASTERBAD**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL





### 3D PERSPEKTIVE POTSDAM



**FLUR**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL



**ANSICHT**  
Z51 + Z52



DUSCHBAD  
EINRICHTUNGSBEISPIEL



## PROJEKT BETEILIGTE

### ENTWURFSPLANUNG

SCHÖNTAG PROJECTCONSULTING GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.SCHONTAG.COM

### GENEHMIGUNGSPLANUNG

SPS PLAN GMBH  
SCHARNHORSTSTR. 33  
04275 LEIPZIG

WWW.SPS-LEIPZIG.DE/

### AUSFÜHRUNGSPLANUNG

SCHÖNTAG PROJECTCONSULTING GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.SCHONTAG.COM

### BAUPHYSIK

SPS PLAN GMBH  
SCHARNHORSTSTR. 33  
04275 LEIPZIG

WWW.SPS-LEIPZIG.DE/

### STATIK

DIPL.-ING. E. BARTH  
LILIENSTEINSTRASSE 51  
04207 LEIPZIG

### BAUAUSFÜHRUNG

ECTUS 82. AG  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.ECTUS82.COM

### TGA PLANUNG

ECTUS 82. AG  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.ECTUS82.COM

### VERKAUF

EIGHT ESTATE ROOFS POTSDAM GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.EIGHT-ESTATE.DE



**P I N K**  
G R O U P



**ECTUS 82.**

**Aktiengesellschaft**

Generalübernehmer  
Projektentwicklung

**ECTUS 82. AG**

KURFÜRSTENSTRASSE 31

14467 POTSDAM

TEL.: 0331 - 231 668 34

MAIL: [INFO@ECTUS82.COM](mailto:INFO@ECTUS82.COM)

[WWW.ECTUS82.COM](http://WWW.ECTUS82.COM)



Zeppelinstraße 51  
14471 Potsdam  
**EXPOSÉ**



**ECTUS 82.**  
Aktiengesellschaft  
Generalübernehmer  
Projektentwicklung





## INHALTSVERZEICHNIS

DATEN & FAKTEN	4
HIGHLIGHTS	5
LAGEPLAN	6
VERBINDUNG	10
POTSDAM	12
MIKRO-MAKRO-LAGE	14
3D PERSPEKTIVE	21
GRUNDRISS	24
ANSICHT	25
PROJEKTBETEILIGTE	28

## DATEN&FAKTEN

### ZEPPELINSTRASSE POTSDAM

**Anschrift :** Zeppelinstraße 51, 14471 Potsdam

**BGF:** 973,84 qm

**Anzahl Wohnungen :** 2

**Wohnfläche Whg 1:** 128,30 qm

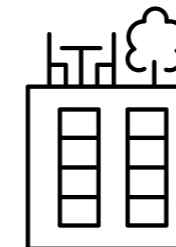
**Wohnfläche Whg 2:** 82,40 qm

#### Fakten

- Nahe an der Havel und des Parks Sanssouci gelegen
- Supermärkte fußläufig gelegen
- Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr direkt vor dem Haus
- 2,9 km zum Bahnhof Potsdam

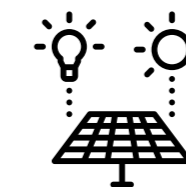
## HIGHLIGHTS

### POTSDAM



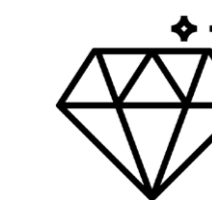
#### DACHTERRASSE

Durch die Erweiterung einer Dachterrasse hat man einen atemberaubenden 360-Grad-Panoramablick über Potsdam und luxuriöse Sonnenstunden ohne Verschattung und mit Privatsphäre. Abgeschirmt von neugierigen Blicken, lässt es sich wunderbar entspannen.



#### LÜFTUNGSANLAGE MIT PHOTOVOLTAIK

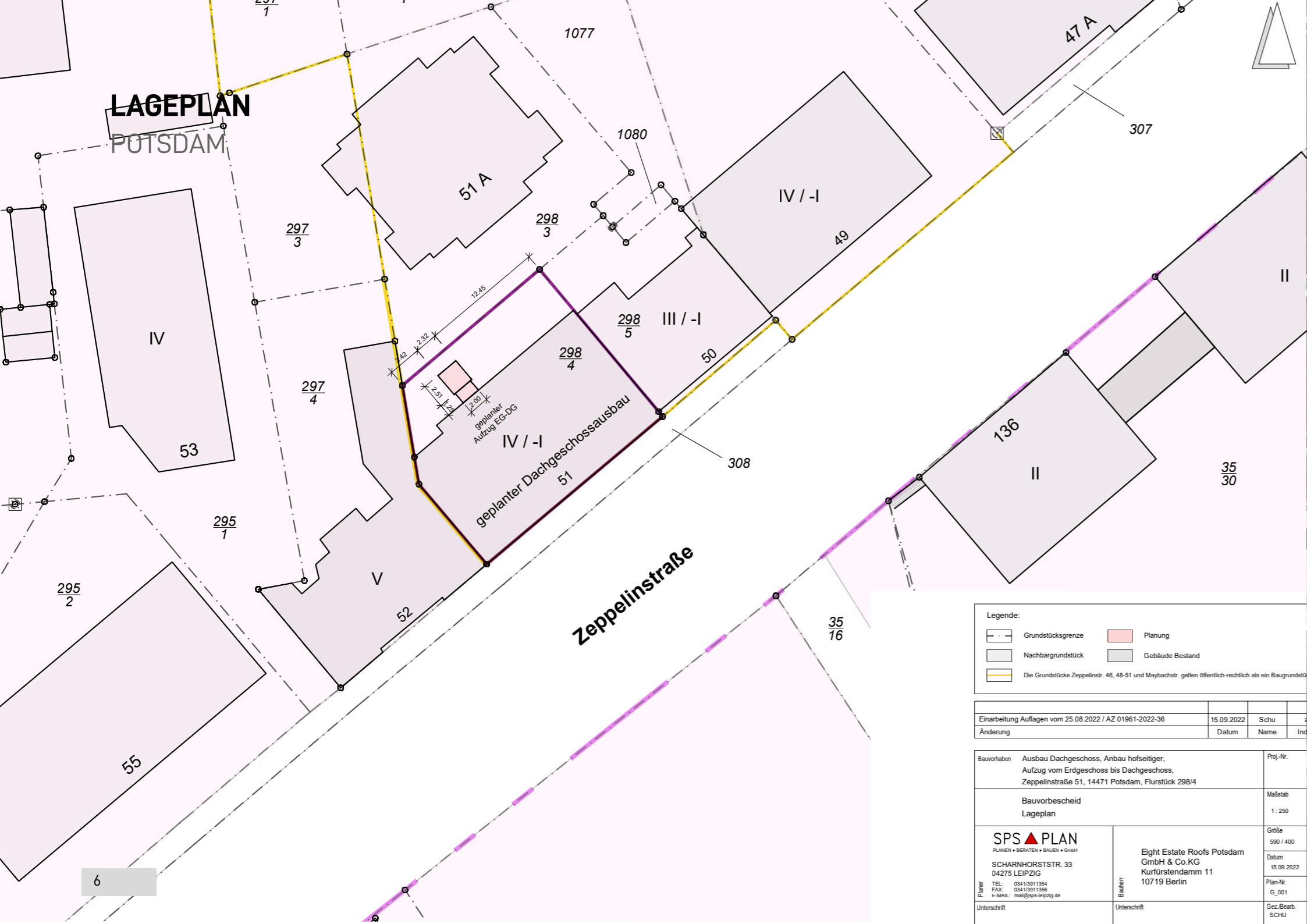
Frische Luft, Grüne Energie: Perfektes Wohnklima mit der Kombination aus Lüftungs- und Photovoltaikanlage. Diese intelligente Kombination bringt nicht nur frische Luft, sondern auch grüne Energie in die vier Wände. Zudem ist es nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich. Damit werden die Energiekosten gesenkt und gleichzeitig in eine nachhaltige Zukunft investiert.



#### HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Unsere hochwertige Wohnausstattung verwandelt Räume in luxuriöse Wohlfühloasen, in denen jede Ecke von zeitloser Schönheit erfüllt ist. Wir arbeiten mit hochwertigen Materialien und erfahrenen Handwerkern, dadurch entstehen Räume von höchster Qualität.





**LAGEPLAN**

POTSDAM

**Zeppelinstraße**

geplanter Dachgeschossausbau  
51  
geplanter Aufzug EG-DG

Legende:

	Grundstücksgrenze		Planung
	Nachbargrundstück		Gebäude Bestand
	Die Grundstücke Zeppelinstr. 46, 48-51 und Maybachstr. gelten öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück		

Einarbeitung Auflagen vom 25.08.2022 / AZ 01961-2022-36	15.09.2022	Schu	
Anderung	Datum	Name	Ind

Bauvorhaben	Ausbau Dachgeschoss, Anbau hoftseitiger, Aufzug vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss, Zeppelinstraße 51, 14471 Potsdam, Flurstück 298/4	Proj.-Nr.	
Bauvorbescheid	Lageplan	Maßstab	1:250

**SPS PLAN**  
PLANEN • BERATEN • BAUEN • GEHÖR  
SCHARNHORSTSTR. 33  
04275 LEIPZIG  
TEL.: 0341/3911354  
FAX: 0341/3911356  
E-MAIL: mail@sp-plan.de

Eight Estate Roofs Potsdam  
GmbH & Co.KG  
Kurfürstendamm 11  
10719 Berlin

Unterschrift

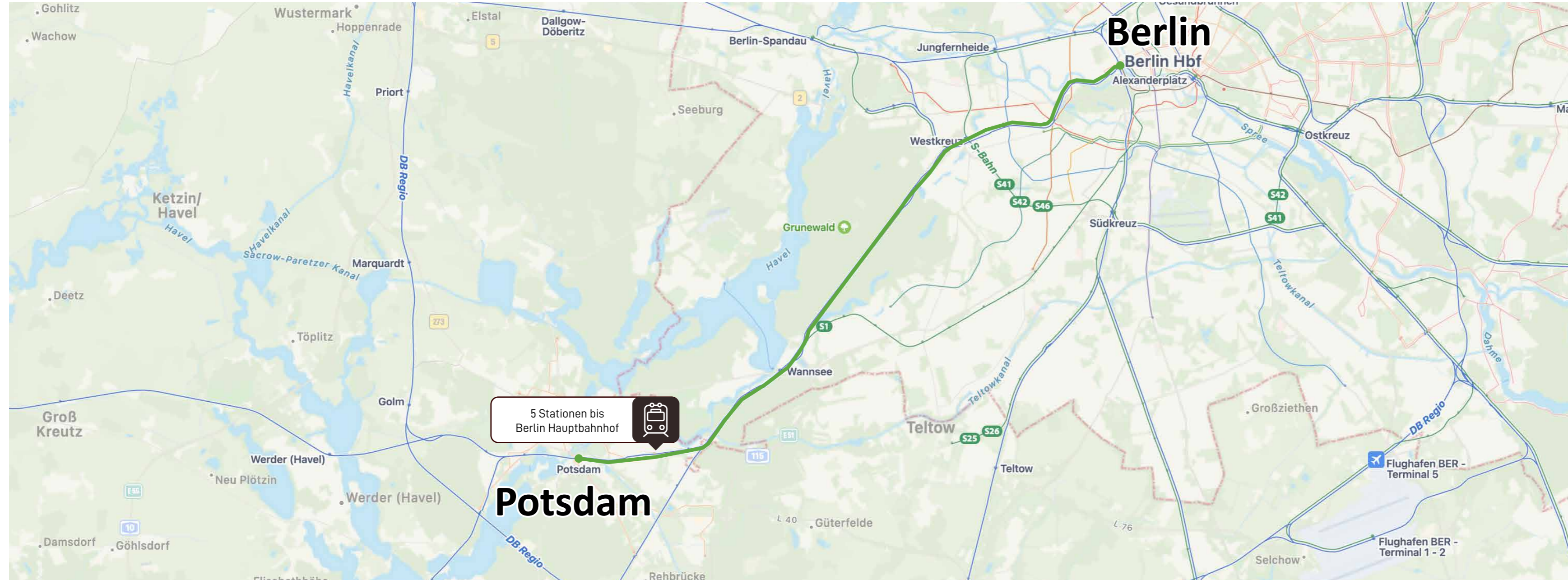
Unterschrift



# WOHNRAUM

EINRICHTUNGSBEISPIEL





## VERBINDUNG ÖFFENTLICHES NETZ

Die Nutzung der Bahn bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl umweltfreundlich als auch praktisch sind. Erstens ist die Bahnfahrt im Vergleich zu anderen Verkehrsmitteln eine nachhaltige Option, da Züge im Allgemeinen einen geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Passagierkilometer haben. Dies trägt dazu bei, den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und den Umweltschutz zu fördern.



## **POTSDAM** STADT DER SCHLÖSSER UND GÄRTEN

Wo Geschichte auf Moderne trifft und Kultur auf Naturschönheit stößt! Hier kann man in ein einzigartiges Flair eintauchen. In dieser charmanten Stadt an der Havel, wo preußische Pracht und zeitgenössische Eleganz aufeinandertreffen.

Potsdam, UNESCO-Welterbe, ist reich an historischen Monumenten, die die prächtige Vergangenheit der Region widerspiegeln. In den verträumten Gassen der Altstadt, die gesäumt von Boutiquen, Cafés und Restaurants ist, lädt die Atmosphäre zum Bummeln und Verweilen ein. Doch nicht nur die Altstadt ist eine Reise wert, sondern auch die Seenlandschaft rund um Potsdam. Diese bietet Erholung pur!

Potsdam ist nicht nur ein Ort der Geschichte, sondern auch eine lebendige Stadt, die sich ständig weiterentwickelt. Moderne Architektur, innovative Unternehmen und eine lebendige Kulturszene prägen das Stadtbild.

## MAKROLAGE POTSDAM & UMGEBUNG

Potsdam ist für ihre historischen Schlösser, Gärten und Parks bekannt. Hier sind einige Ausflugsmöglichkeiten in Potsdam und Umgebung:

**Schloss Sanssouci:** Dieses Schloss und der dazugehörige Park sind das bekannteste Wahrzeichen von Potsdam. Besucher können das prächtige Schloss, das Neue Palais und andere historische Gebäude erkunden.

**Cecilienhof:** Das Schloss Cecilienhof ist berühmt für die Konferenz von Potsdam, die 1945 hier stattfand. Besucher können die Räumlichkeiten besichtigen und mehr über die Geschichte erfahren.

**Havel-Rundfahrt:** Die Havel umgibt die Insel Werder, und es gibt Bootstouren, die die Besucher auf eine malerische Reise entlang des Flusses mitnehmen. Dies bietet eine entspannte Möglichkeit, die Umgebung zu erkunden.

**Insel Werder:** Ist ein malerischer Ort mit einer entspannten Atmosphäre. Die landschaftliche Schön-

heit, das kulturelle Erbe und die traditionellen Feste machen die Insel zu einem interessanten Ziel für Besucher.

**Park Babelsberg:** Dieser Park bietet nicht nur eine beeindruckende Landschaft, sondern auch einen fantastischen Blick auf die Glienicker Brücke und die Skyline von Potsdam. Es gibt auch das Schloss Babelsberg, das besichtigt werden kann.

**Holländisches Viertel:** Ein charmantes Viertel mit holländischer Architektur, das zum Bummeln und Einkaufen einlädt. Hier gibt es gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte.

**Cecilienhof:** Das Schloss Cecilienhof ist berühmt für die Konferenz von Potsdam, die 1945 hier stattfand. Besucher können die Räumlichkeiten besichtigen und mehr über die Geschichte erfahren.

**Sacrower Heilandskirche:** Diese kleine Kirche am Ufer der Havel ist ein UNESCO-Weltkulturerbe. Die Umgebung ist ideal für einen Spaziergang oder eine Bootstour.





## MIKROLAGE NÄHERE UMGEBUNG






Die westliche Vorstadt von Potsdam ist ein Stadtviertel mit einer interessanten Mischung aus historischer Architektur, kulturellen Einrichtungen und grünen Freiflächen.

**Parks und Gärten:** Der westliche Teil von Potsdam ist reich an Parks und Gärten. Der Park Sanssouci ist hier besonders hervorzuheben, mit dem berühmten Schloss Sanssouci, dem Neuen Palais und anderen beeindruckenden Gebäuden. Der Park Babelsberg ist ebenfalls eine grüne Oase mit einem herrlichen Blick auf die Havel.

**Bornstedter See:** Dieser See liegt südwestlich des Parks Sanssouci und bietet eine malerische Umgebung für Spaziergänge und Erholung. Es gibt auch die Möglichkeit, Bootstouren auf dem See zu unternehmen.

In direkter, fußläufiger Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Lebensmittelgeschäfte und Restaurants, sowie Arztpraxen, Fitnessstudios und Tankstellen.

Der Bahnhof Potsdam Charlottenhof  ist nur wenige Gehminuten entfernt. Damit erhält man Anschluss nach Berlin Hbf über Potsdam. Direkt vor der Haustür gibt es zudem noch eine Tram- und Busstation. 

-  Lebensmittelgeschäft
-  Restaurant
-  Arztpraxis
-  Tankstelle
-  Fitnessstudio



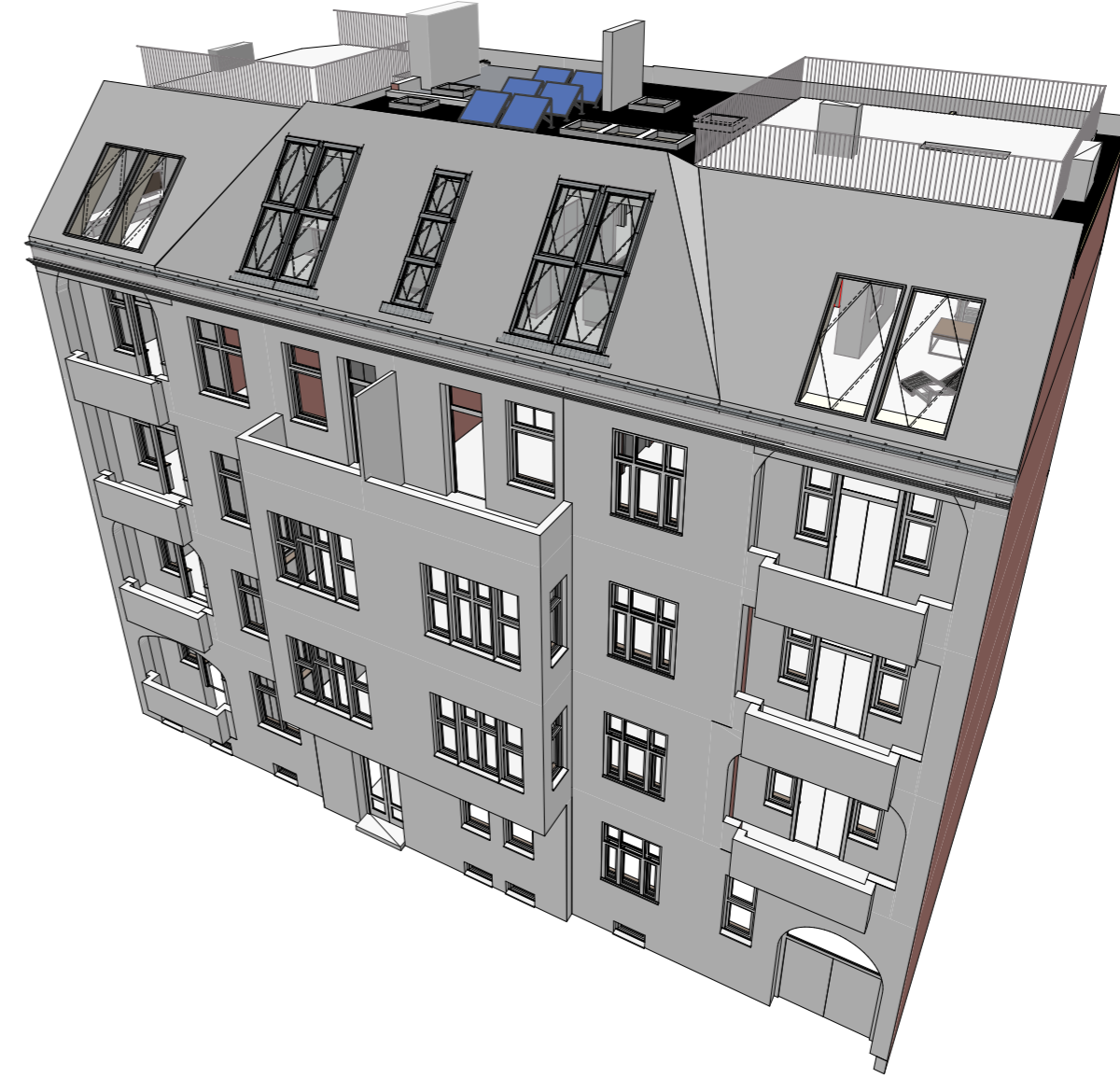


**MASTERBAD**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL





### 3D PERSPEKTIVE POTSDAM

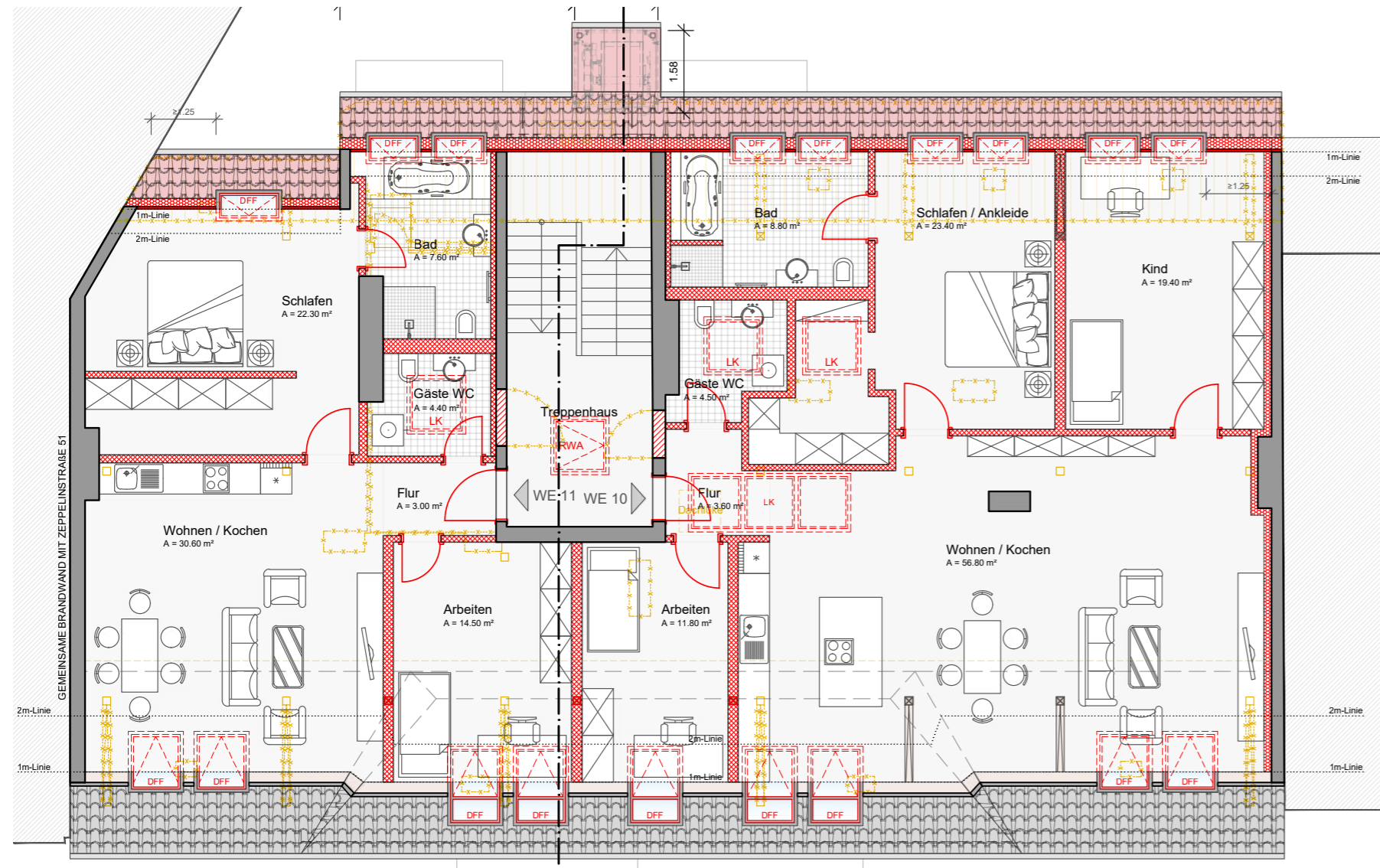


**DUSCHBAD**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL



# GRUNDRISS

## DACHGESCHOSS

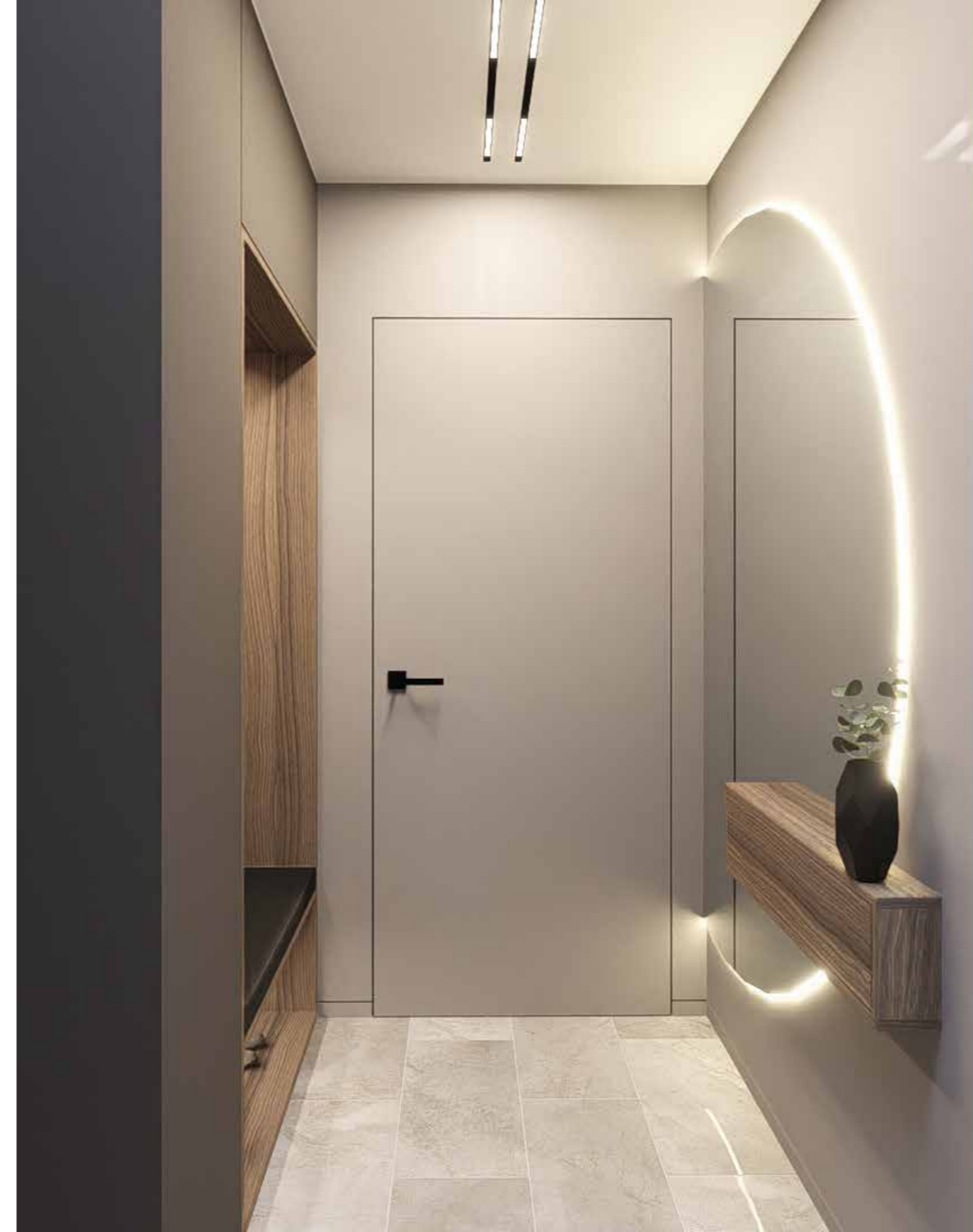


# ANSICHT

## Z51 + Z52



FLUR  
EINRICHTUNGSBEISPIEL



## PROJEKT BETEILIGTE

### ENTWURFSPLANUNG

SCHÖNTAG PROJECTCONSULTING GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.SCHONTAG.COM

### GENEHMIGUNGSPLANUNG

SPS PLAN GMBH  
SCHARNHORSTSTR. 33  
04275 LEIPZIG

WWW.SPS-LEIPZIG.DE/

### AUSFÜHRUNGSPLANUNG

SCHÖNTAG PROJECTCONSULTING GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.SCHONTAG.COM

### BAUPHYSIK

SPS PLAN GMBH  
SCHARNHORSTSTR. 33  
04275 LEIPZIG

WWW.SPS-LEIPZIG.DE/

### STATIK

DIPL.-ING. E. BARTH  
LILIENSTEINSTRASSE 51  
04207 LEIPZIG

### BAUAUSFÜHRUNG

ECTUS 82. AG  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.ECTUS82.COM

### TGA PLANUNG

ECTUS 82. AG  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.ECTUS82.COM



**P I N K**  
G R O U P



**ECTUS 82.**

**Aktiengesellschaft**

Generalübernehmer  
Projektentwicklung

**ECTUS 82. AG**

KURFÜRSTENSTRASSE 31

14467 POTSDAM

TEL.: 0331 - 231 668 34

MAIL: [INFO@ECTUS82.COM](mailto:INFO@ECTUS82.COM)

[WWW.ECTUS82.COM](http://WWW.ECTUS82.COM)



Zeppelinstraße 52  
14471 Potsdam  
**EXPOSÉ**



**ECTUS 82.**  
Aktiengesellschaft  
Generalübernehmer  
Projektentwicklung





## INHALTSVERZEICHNIS

DATEN & FAKTEN	4
HIGHLIGHTS	5
LAGEPLAN	6
VERBINDUNG	10
POTSDAM	12
MIKRO-/MAKROLAGE	14
3D PERSPEKTIVE	18
GRUNDRISS	20
ANSICHT	22
PROJEKTBETEILIGTE	24

## DATEN&FAKTEN

### ZEPPELINSTRASSE POTSDAM

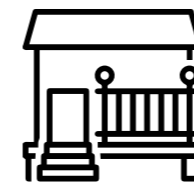
<b>Anschrift :</b>	Zeppelinstraße 52, 14471 Potsdam
<b>BGF:</b>	217,10 qm
<b>Anzahl Wohnungen :</b>	2
<b>Wohnfläche Whg 1:</b>	73,00 qm
<b>Wohnfläche Whg 2:</b>	78,40 qm

#### Fakten

- Nahe an der Havel und des Parks Sanssouci gelegen
- Supermärkte fußläufig gelegen
- Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr direkt vor dem Haus
- 2,9 km zum Bahnhof Potsdam

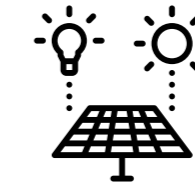
## HIGHLIGHTS

### POTSDAM



#### LOGGIA

Die großzügige Loggia im neu ausgebauten Dachgeschoss verleiht diesem exklusiven Wohnraum eine einzigartige Note indem sie einen malerischen Blick auf die Umgebung bietet und gleichzeitig eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft.



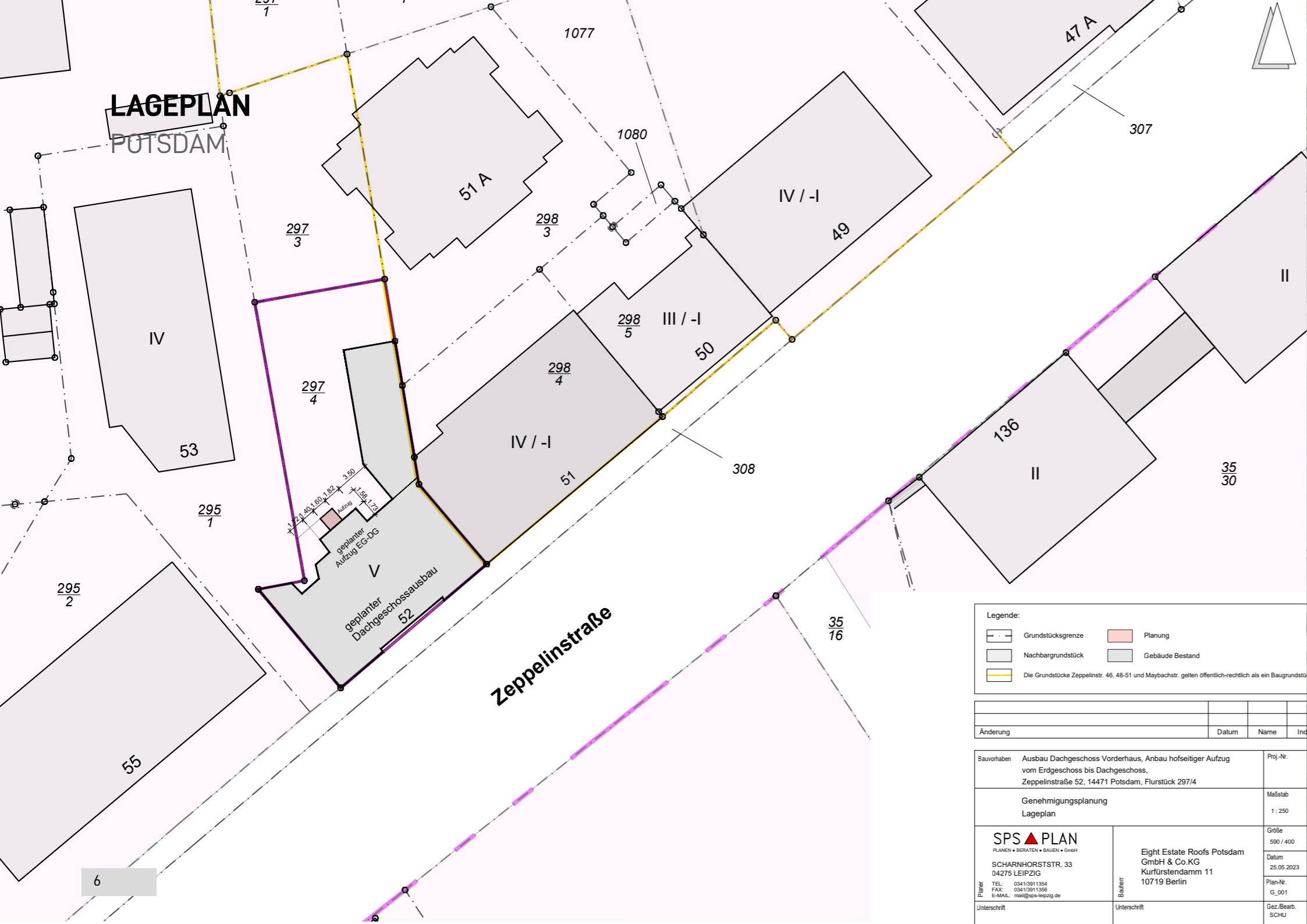
#### LÜFTUNGSANLAGE MIT PHOTOVOLTAIK

Frische Luft, Grüne Energie: Perfektes Wohnklima mit der Kombination aus Lüftungs- und Photovoltaikanlage. Diese intelligente Kombination bringt nicht nur frische Luft, sondern auch grüne Energie in die vier Wände. Zudem ist es nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich. Damit werden die Energiekosten gesenkt und gleichzeitig in eine nachhaltige Zukunft investiert.



#### HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Unsere hochwertige Wohnausstattung verwandelt Räume in luxuriöse Wohlfühloasen, in denen jede Ecke von zeitloser Schönheit erfüllt ist. Wir arbeiten mit hochwertigen Materialien und erfahrenen Handwerkern, dadurch entstehen Räume von höchster Qualität.



Legende:

	Grundstücksgrenze		Planung
	Nachbargrundstück		Gebäude Bestand
	Die Grundstücke Zeppelinstr. 46, 48-51 und Maybachstr. gelten öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück		

Änderung	Datum	Name	Ind.

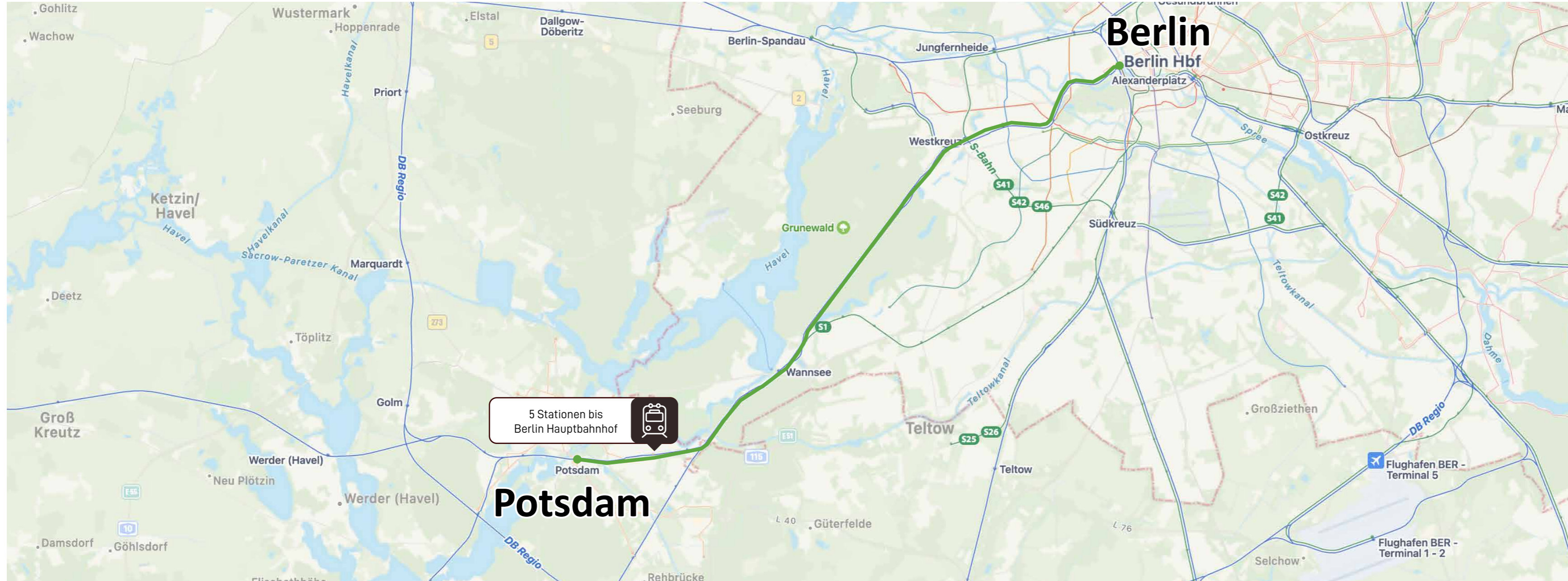
Bauvorhaben	Ausbau Dachgeschoss Vorderhaus, Anbau hoftseitiger Aufzug vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss, Zeppelinstraße 52, 14471 Potsdam, Flurstück 297/4	Proj.-Nr.	
Genehmigungsplanung	Lageplan	Maßstab	1:250

<b>SPS PLAN</b> PLANEN • BERATEN • BAUEN • GEBEN SCHARNHORSTSTR. 33 04275 LEIPZIG TEL.: 0341/3911354 FAX: 0341/3911356 E-MAIL: mail@sp-plan.de	Eight Estate Roofs Potsdam GmbH & Co.KG Kurfürstendamm 11 10719 Berlin	Größe	590 / 400
		Datum	25.05.2023
Planer		Plan-Nr.	G_001
Unterschrift		Gez./Bearb.	SCHU



**OFFENER WOHNRAUM**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL





## VERBINDUNG ÖFFENTLICHES NETZ

Die Nutzung der Bahn bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl umweltfreundlich als auch praktisch sind. Erstens ist die Bahnfahrt im Vergleich zu anderen Verkehrsmitteln eine nachhaltige Option, da Züge im Allgemeinen einen geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Passagierkilometer haben. Dies trägt dazu bei, den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und den Umweltschutz zu fördern.



## **POTSDAM** STADT DER SCHLÖSSER UND GÄRTEN

Wo Geschichte auf Moderne trifft und Kultur auf Naturschönheit stößt! Hier kann man in ein einzigartiges Flair eintauchen. In dieser charmanten Stadt an der Havel, wo preußische Pracht und zeitgenössische Eleganz aufeinandertreffen.

Potsdam, UNESCO-Welterbe, ist reich an historischen Monumenten, die die prächtige Vergangenheit der Region widerspiegeln. In den verträumten Gassen der Altstadt, die gesäumt von Boutiquen, Cafés und Restaurants ist, lädt die Atmosphäre zum Bummeln und Verweilen ein. Doch nicht nur die Altstadt ist eine Reise wert, sondern auch die Seenlandschaft rund um Potsdam. Diese bietet Erholung pur!

Potsdam ist nicht nur ein Ort der Geschichte, sondern auch eine lebendige Stadt, die sich ständig weiterentwickelt. Moderne Architektur, innovative Unternehmen und eine lebendige Kulturszene prägen das Stadtbild.

## MAKROLAGE POTSDAM & UMGEBUNG

Potsdam ist für ihre historischen Schlösser, Gärten und Parks bekannt. Hier sind einige Ausflugsmöglichkeiten in Potsdam und Umgebung:

**Schloss Sanssouci:** Dieses Schloss und der dazugehörige Park sind das bekannteste Wahrzeichen von Potsdam. Besucher können das prächtige Schloss, das Neue Palais und andere historische Gebäude erkunden.

**Cecilienhof:** Das Schloss Cecilienhof ist berühmt für die Konferenz von Potsdam, die 1945 hier stattfand. Besucher können die Räumlichkeiten besichtigen und mehr über die Geschichte erfahren.

**Havel-Rundfahrt:** Die Havel umgibt die Insel Werder, und es gibt Bootstouren, die die Besucher auf eine malerische Reise entlang des Flusses mitnehmen. Dies bietet eine entspannte Möglichkeit, die Umgebung zu erkunden.

**Insel Werder:** Ist ein malerischer Ort mit einer entspannten Atmosphäre. Die landschaftliche Schön-

heit, das kulturelle Erbe und die traditionellen Feste machen die Insel zu einem interessanten Ziel für Besucher.

**Park Babelsberg:** Dieser Park bietet nicht nur eine beeindruckende Landschaft, sondern auch einen fantastischen Blick auf die Glienicker Brücke und die Skyline von Potsdam. Es gibt auch das Schloss Babelsberg, das besichtigt werden kann.

**Holländisches Viertel:** Ein charmantes Viertel mit holländischer Architektur, das zum Bummeln und Einkaufen einlädt. Hier gibt es gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte.

**Cecilienhof:** Das Schloss Cecilienhof ist berühmt für die Konferenz von Potsdam, die 1945 hier stattfand. Besucher können die Räumlichkeiten besichtigen und mehr über die Geschichte erfahren.

**Sacrower Heilandskirche:** Diese kleine Kirche am Ufer der Havel ist ein UNESCO-Weltkulturerbe. Die Umgebung ist ideal für einen Spaziergang oder eine Bootstour.





## MIKROLAGE NÄHERE UMGEBUNG






Die westliche Vorstadt von Potsdam ist ein Stadtviertel mit einer interessanten Mischung aus historischer Architektur, kulturellen Einrichtungen und grünen Freiflächen.

**Parks und Gärten:** Der westliche Teil von Potsdam ist reich an Parks und Gärten. Der Park Sanssouci ist hier besonders hervorzuheben, mit dem berühmten Schloss Sanssouci, dem Neuen Palais und anderen beeindruckenden Gebäuden. Der Park Babelsberg ist ebenfalls eine grüne Oase mit einem herrlichen Blick auf die Havel.

**Bornstedter See:** Dieser See liegt südwestlich des Parks Sanssouci und bietet eine malerische Umgebung für Spaziergänge und Erholung. Es gibt auch die Möglichkeit, Bootstouren auf dem See zu unternehmen.

In direkter, fußläufiger Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Lebensmittelgeschäfte und Restaurants, sowie Arztpraxen, Fitnessstudios und Tankstellen.

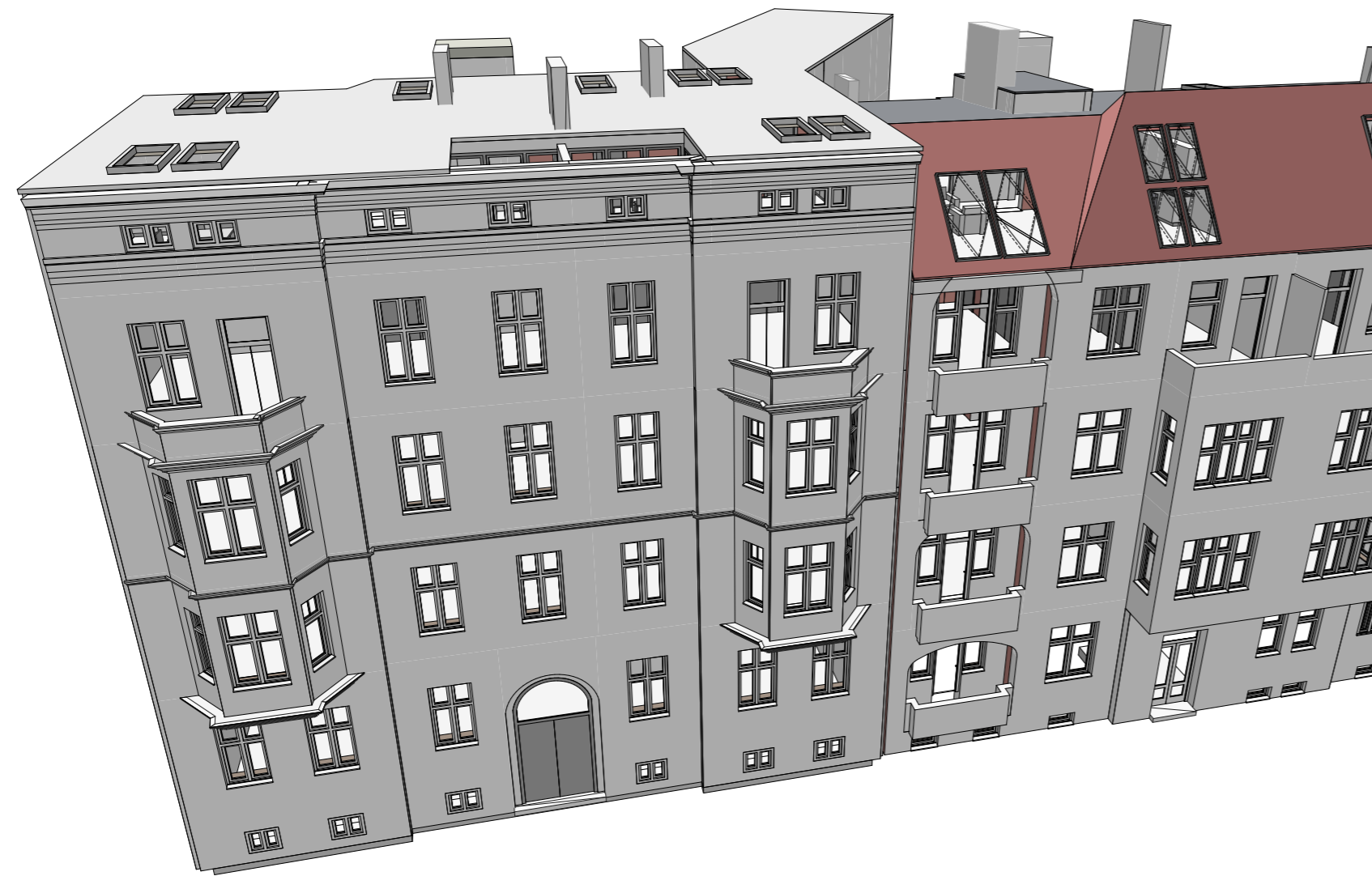
Der Bahnhof Potsdam Charlottenhof  ist nur wenige Gehminuten entfernt. Damit erhält man Anschluss nach Berlin Hbf über Potsdam. Direkt vor der Haustür gibt es zudem noch eine Tram- und Busstation. 

-  Lebensmittelgeschäft
-  Restaurant
-  Arztpraxis
-  Tankstelle
-  Fitnessstudio





**3D PERSPEKTIVE**  
POTSDAM

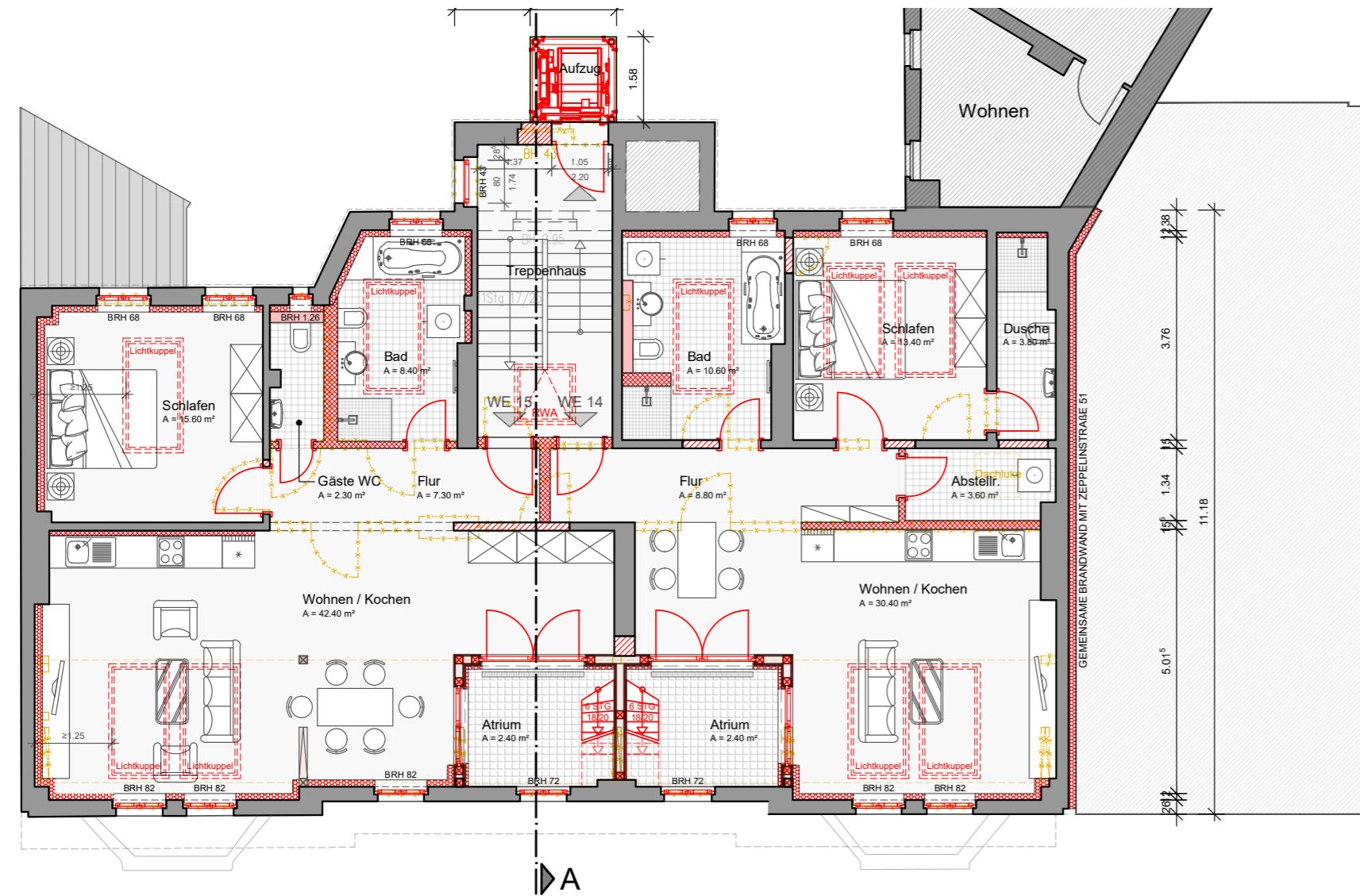


**SCHLAFZIMMER**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL



# GRUNDRISS

## DACHGESCHOSS



# BADEZIMMER

## EINRICHTUNGSBEISPIEL



# ANSICHT

Z51 + Z52



# KÜCHE

EINRICHTUNGSBEISPIEL



## PROJEKT BETEILIGTE

### ENTWURFSPLANUNG

SCHÖNTAG PROJECTCONSULTING GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.SCHONTAG.COM

### GENEHMIGUNGSPLANUNG

SPS PLAN GMBH  
SCHARNHORSTSTR. 33  
04275 LEIPZIG

WWW.SPS-LEIPZIG.DE/

### AUSFÜHRUNGSPLANUNG

SCHÖNTAG PROJECTCONSULTING GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.SCHONTAG.COM

### BAUPHYSIK

SPS PLAN GMBH  
SCHARNHORSTSTR. 33  
04275 LEIPZIG

WWW.SPS-LEIPZIG.DE/

### STATIK

DIPL.-ING. E. BARTH  
LILIENSTEINSTRASSE 51  
04207 LEIPZIG

### BAUAUSFÜHRUNG

ECTUS 82. AG  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.ECTUS82.COM

### TGA PLANUNG

ECTUS 82. AG  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.ECTUS82.COM



**P I N K**  
G R O U P



**ECTUS 82.**

**Aktiengesellschaft**

Generalübernehmer

Projektentwicklung

**ECTUS 82. AG**

KURFÜRSTENSTRASSE 31

14467 POTSDAM

TEL.: 0331 - 231 668 34

MAIL: [INFO@ECTUS82.COM](mailto:INFO@ECTUS82.COM)

[WWW.ECTUS82.COM](http://WWW.ECTUS82.COM)