

Exposé

Maisonette in Potsdam

Potsdam, 4-Zimmer-Wohnung Nauener Vorstadt



Objekt-Nr. **OM-325494**

Maisonette

Verkauf: **770.000 €**

Grosse Weinmeisterstr. 3
14469 Potsdam
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	157,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	663 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit insgesamt fünf Eigentümern, was eine angenehme, familiäre Nachbarschaft garantiert. Sie profitieren von einem großzügigen Gemeinschaftsgarten, der zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern einlädt und allen Bewohnern zur Verfügung steht. Direkt vor der Wohnung ist auf dem Gelände ein privater KFZ-Stellplatz vorhanden, der komfortables und stressfreies Parken ermöglicht. Zudem sorgt ein Fahrstuhl für barrierefreien Zugang zu allen Ebenen und erhöht den Wohnkomfort.

Ausstattung

Wohnküche:

Die Wohnküche beeindruckt mit ihrer großzügigen Fläche von knapp 20 Quadratmetern, die viel Raum für Geselligkeit und Entspannung bietet. Große Fenster durchfluten die Küche mit natürlichem Licht und sorgen für eine helle, einladende Atmosphäre.

Wohnzimmer

Das Wohnzimmer mit einer Fläche von über 25 Quadratmetern und vier großen Fenstern sowie der direkte Übergang zur Terrasse und in den Garten lassen reichlich Tageslicht einströmen und schaffen eine ideale Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Eine breite Treppe verbindet den oberen mit dem unteren Bereich.

Arbeitszimmer 1 oben

Ein Zimmer wird momentan als Arbeitszimmer genutzt und ist durch eine Flügeltür mit dem Wohnzimmer verbunden. Zwei Fenster mit Blick in den Garten sorgen für eine ruhige und inspirierende Arbeitsatmosphäre.

Schlafzimmer

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet mit seinen drei großen Fenstern einen direkten Blick in den Garten. Diese schaffen nicht nur eine lichtdurchflutete, freundliche Atmosphäre, sondern verstärken auch das Gefühl von Ruhe und Naturverbundenheit. Ein weiteres Highlight ist der angrenzende, begehbare Kleiderschrank, der für Ordnung und Übersicht sorgt.

Arbeitszimmer 2 unten

Das zweite Zimmer wird momentan ebenfalls als Arbeitszimmer genutzt und hat eine Verbindungstür zu einem angrenzenden Abstellraum. Zwei Fenster mit Blick in den Garten tauchen den Raum in natürliches Licht und schaffen eine beruhigende Atmosphäre. Die zur Eingangsseite hin vollständig verglaste Wand mit integrierter Glastür verbindet das Zimmer optisch mit dem angrenzenden Bereich.

Badezimmer

Vor zwei Jahren umfassend renoviert, bietet das Badezimmer neueste Ausstattung, einschließlich einer energieeffizienten Fußbodenheizung und eines modernen Handtuchtrockners. Es verfügt über eine großzügige, ebenerdige Dusche. Zusätzlich ist ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Betriebskostenpauschale monatlich: 420,00 €

Instandhaltungsrücklage monatlich: 243,00 €

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre herausragende Lage in der Nauener Vorstadt, einem der gefragtesten Stadtteile Potsdams. Hier genießen Sie eine ruhige Umgebung, ohne auf die Vorzüge eines lebendigen und vielseitigen Umfelds verzichten zu müssen – ideal für ein modernes Familien- und Stadtleben. In unmittelbarer Nähe befinden sich ausgezeichnete Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, was das Viertel besonders ansprechend für Paare und junge Familien macht. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote sind bequem fußläufig erreichbar. Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr können Sie sowohl die Schönheit Potsdams als auch die Dynamik der nahegelegenen Metropole Berlin bequem entdecken.

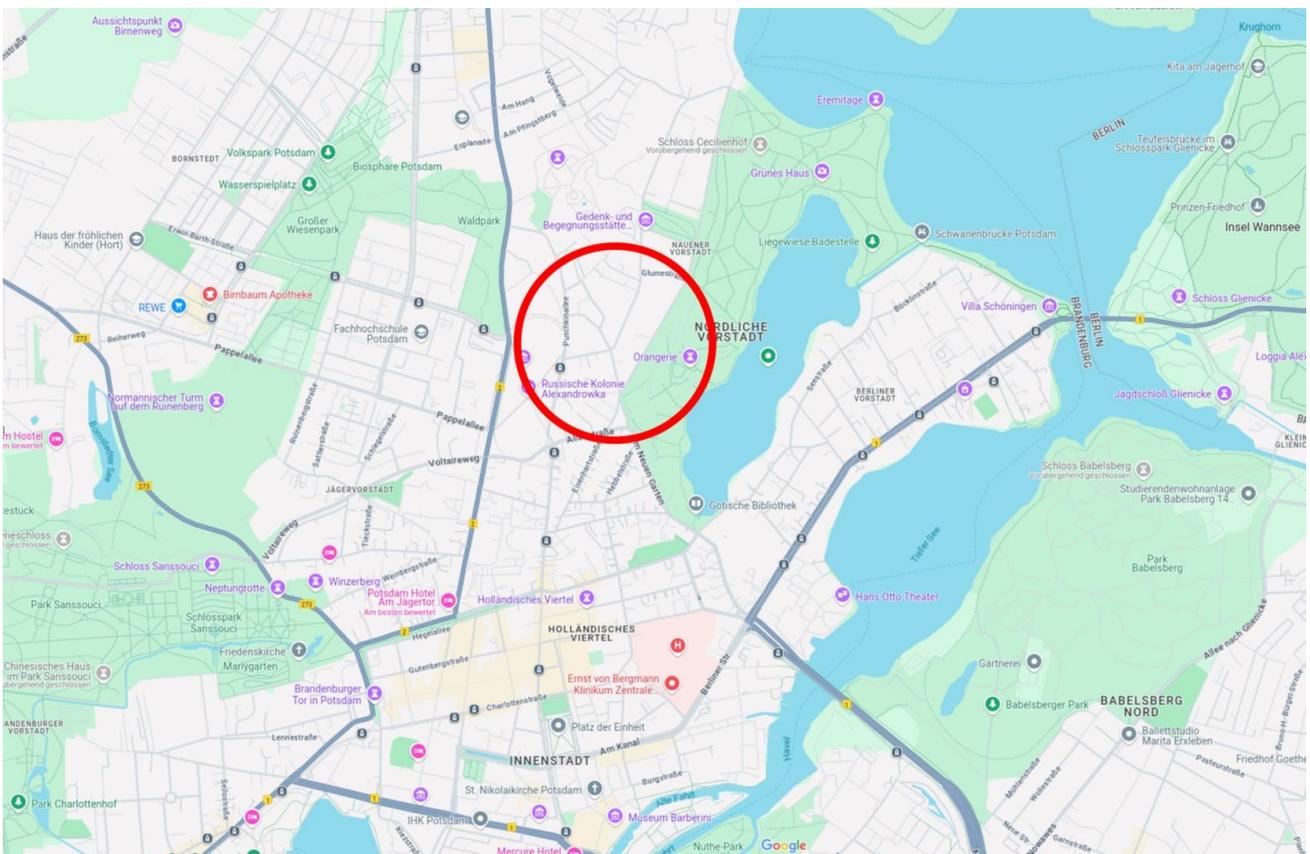
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Lage Nauener Vorstadt

Exposé - Galerie



Straßenansicht mit Stellplatz



Straßenansicht

Exposé - Galerie



PKW-Stellplatz



Garten

Exposé - Galerie



Küche



Flur Eingangstür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer Waschtisch



Badezimmer Dusche

Exposé - Galerie



Flurbereich



Arbeitszimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank



Garten

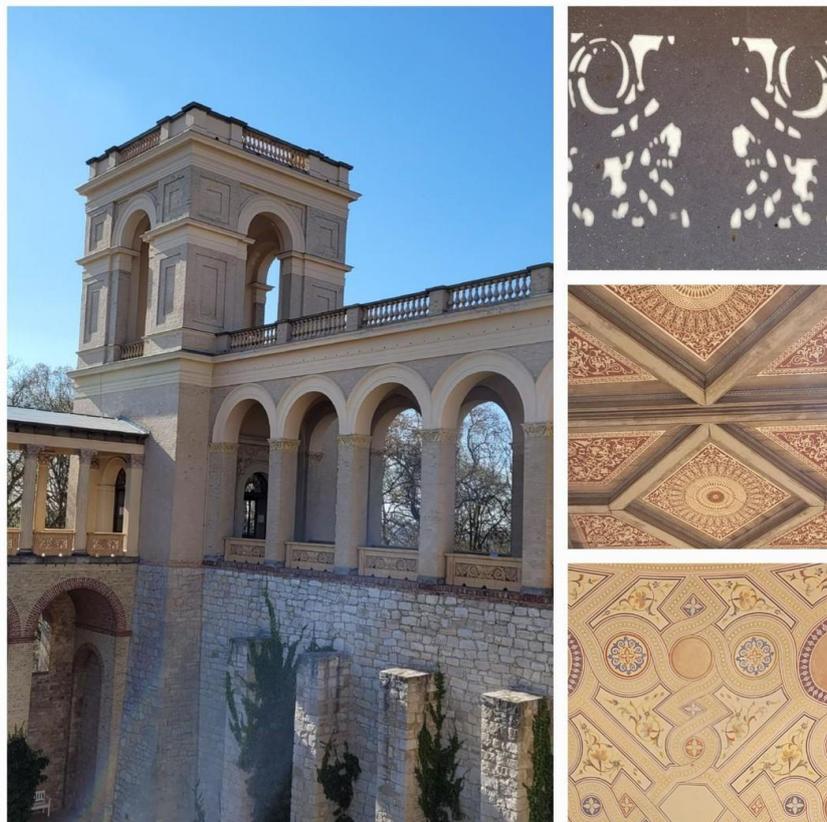
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

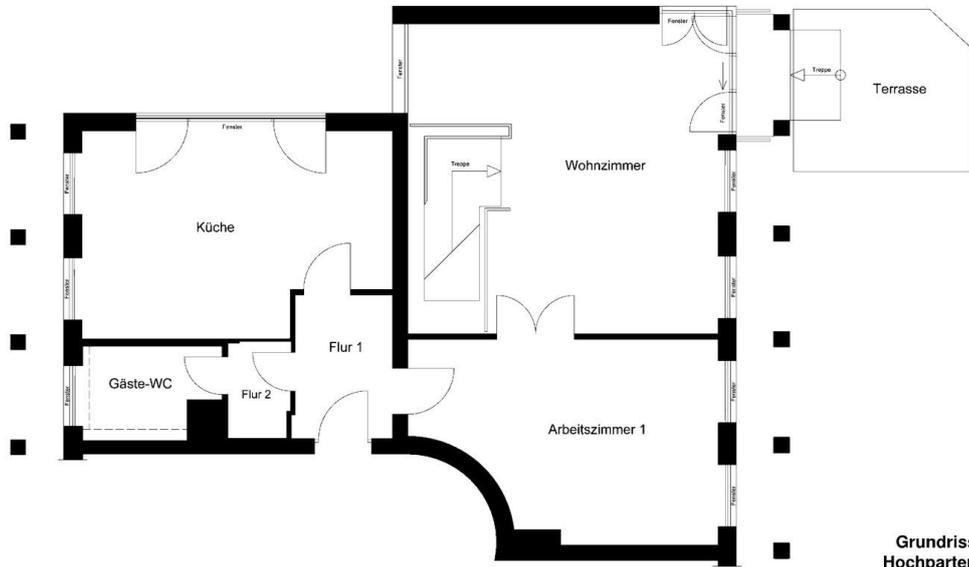


Potsdam Neuer Garten



Potsdam Belvedere

Exposé - Grundrisse

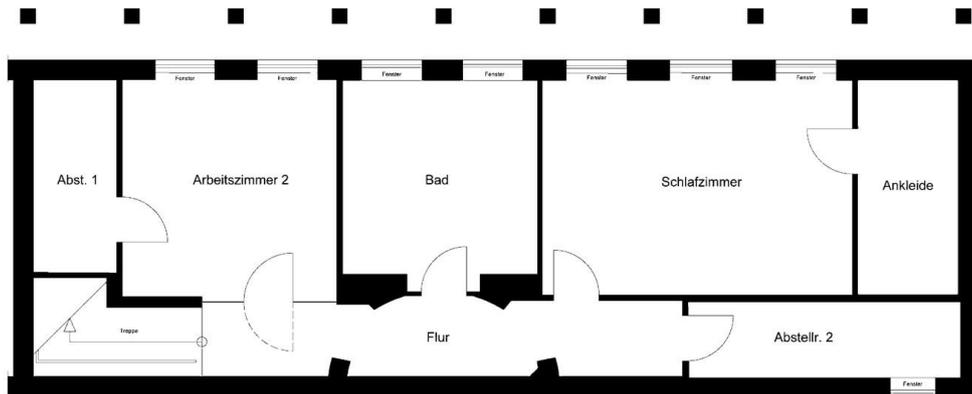


Grundriss
Hochparterre

M 1:50

9

Grundriss oberer Bereich



Grundriss
Souterrain

M 1:50

10

Grundriss unterer Bereich

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche (max.)

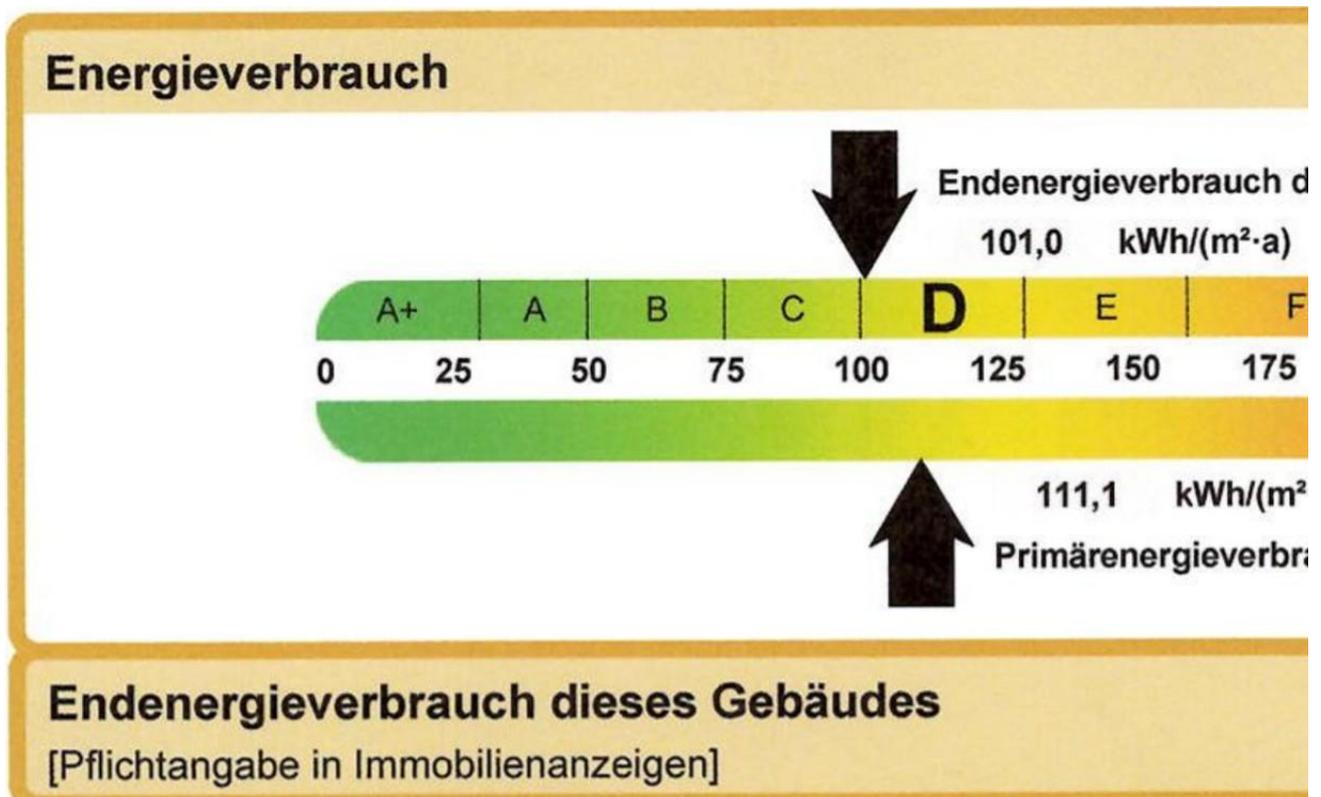
Beschreibung	Grundfläche	Faktor	anrechenbare Wohnfläche	Wohnfläche je Raum rd.
Flur 1 (HP)	4,41 m ²	1	4,41 m ²	4,41 m ²
Arbeitszimmer 1 (HP)	17,06 m ²	1	17,06 m ²	17,06 m ²
Flur 2 (HP)	1,86 m ²	1	1,86 m ²	1,86 m ²
Gäste-WC (HP)	3,80 m ²	1	3,80 m ²	3,80 m ²
Küche (HP)	19,52 m ²	1	19,52 m ²	19,52 m ²
Wohnzimmer (HP)	25,15 m ²	1	25,15 m ²	25,15 m ²
Terrasse	7,49 m ²	0,5	3,75 m ²	3,75 m ²
Flur (Souterrain)	11,70 m ²	1	11,70 m ²	11,70 m ²
Abstellraum 1 (Souterrain)	5,29 m ²	1	5,29 m ²	5,29 m ²
Abstellraum 2 (Souterrain)	6,79 m ²	1	6,79 m ²	6,79 m ²
Arbeitszimmer 2 (Souterrain)	15,53 m ²	1	15,53 m ²	15,53 m ²
Bad (Souterrain)	12,83 m ²	1	12,83 m ²	12,83 m ²
Schlafzimmer (Souterrain)	22,24 m ²	1	22,24 m ²	22,24 m ²
Ankleide (Souterrain)	7,07 m ²	1	7,07 m ²	7,07 m ²

Summe Grundfläche:	160,74 m²	Summe WoFl:	157,00 m²
---------------------------	-----------------------------	--------------------	-----------------------------

Wohnfläche rd.: 157,0 m²

(bei Anrechnung der Terrassenfläche zu 1/2)

Wohnflächenberechnung



Energieausweis