



Objektnummer 1112

## **Potsdam - Bezugsfrei: Attraktiver Grundriss, Balkon mit Blick ins Grüne, Tiefgaragenstellplatz**

### **Eckdaten**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

<b>Wohnfläche</b>	<b>58,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>9.519,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>60,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>4,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>58,9</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>3,6</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südost</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Seniorengerecht</b>	

## **Energieausweis**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energiekennwert**  
**Mit Warmwasser**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Verbrauchsausweis**  
**18.09.2028**  
**106,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Ja**  
**Fernwärme**  
**D (= 150)**  
**1996**

## Objektbeschreibung

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in Potsdam-Waldstadt I. In unmittelbarer Umgebung (160 m) liegt der Potsdamer Wald, der zu ausgiebigen Spaziergängen und weiteren Freizeitaktivitäten einlädt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 2 Gehminuten vorhanden, insbesondere ein Netto sowie eine Bäckerei. Das Waldstadt-Center sowie Kaufland Potsdam sind in ca. 650 m Entfernung und in ca. 8 Gehminuten zu erreichen. Sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr besteht eine gute Verkehrsanbindung. In fußläufiger Entfernung (ca. 2 Gehminuten) befindet sich die Bus-Haltestelle Drewitzer Str./E-Weinert-Str. - Bus 693. Der Bahnhof Potsdam-Rehbrücke liegt in ca. 1,2 km Entfernung, ist fußläufig in ca. 16 Minuten zu erreichen und bietet Anschluss an die Regionalbahnen RB33, RE7, Tramlinien 91, 93, 98 und Buslinien 602, 611, 693, 750, EV, N14. Der Flughafen Tegel ist in ca. 35 Autominuten (ca. 37,4 km Entfernung), der Flughafen Schönefeld in ca. 33 Autominuten (ca. 36,6 km) über die Autobahn erreichbar.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## Objektbeschreibung

**Das in den Jahren 1996 - 1998 erbaute Wohnensemble befindet sich im beliebten Potsdamer Gebiet Waldstadt I. Charakteristisch für die Waldstadt I ist nicht nur die grüne Umgebung, sondern ebenso die unterschiedlichen und vielfältigen Bebauungsstile. Neben mehrstöckigen Wohnhäusern gehören ebenso idyllische Kleingärten und moderne Reihen- sowie Siedlerhäuser zur vorhandenen und abwechslungsreichen Bebauung.**

**Die Wohnung selbst befindet sich inmitten einer sehr ruhigen Wohnanlage in grüner Umgebung. Die Bausubstanz der Immobilie ist augenscheinlich in einem guten Zustand. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist nach Süd-Osten ausgerichtet, wodurch sie angenehm hell ist. Der vorhandene Balkon bietet neben dem Blick ins Grüne auch eine Aussicht auf die umliegenden Sportmöglichkeiten.**

**Eine Besonderheit der Wohnung ist ihr außergewöhnlicher Schnitt mit spitz zulaufenden Außenwänden. Das großzügige, innenliegende Bad ist raumhoch gefliest und verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinen-/Trocknerstellplatz. Die Wohnräume und der Flur sind mit Teppichboden ausgestattet. Bad und Küche sind gefliest.**

**Der Aufzug hält in jeder Etage, sodass man sowohl die Wohnung im 2. Obergeschoss als auch den Keller sowie die Tiefgarage barrierefrei erreichen kann. Die Wohnung eignet sich deshalb nicht nur für Paare/Singles, sondern auch besonders gut für Senioren, die altersgerecht wohnen möchten.**

**Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller. Ein freistehender Tiefgaragenstellplatz kann auf Wunsch miterworben werden.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## Ausstattung

- Fenster mit hochwertiger Holz-Alu-Konstruktion
- Thermo- und Sonnenschutzverglasung (je nach Ausrichtung)
- Teppichboden in den Wohnräumen sowie im Flur
- Fernwärmeschluss
- Plattenheizkörper
- Großzügiger Flurbereich mit Abstellraum
- Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Raumhoch gefliestes Bad mit Badewanne
- Separate Küche mit Fliesenspiegel
- Kabelanschluss
- Abstellraum im Keller
- Aufzug bis in den Kellerbereich
- Gemeinschaftsraum für Fahrräder und Kinderwagen
- Tiefgaragenstellplatz (auf Wunsch erwerbar)

## Sonstiges

*Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es Ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.*

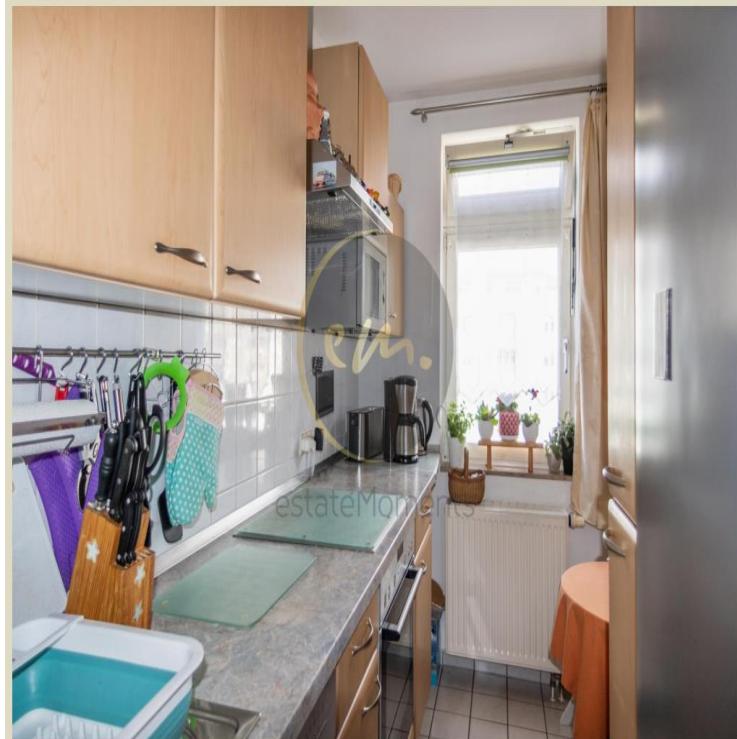
*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin@estate-moments.de)

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

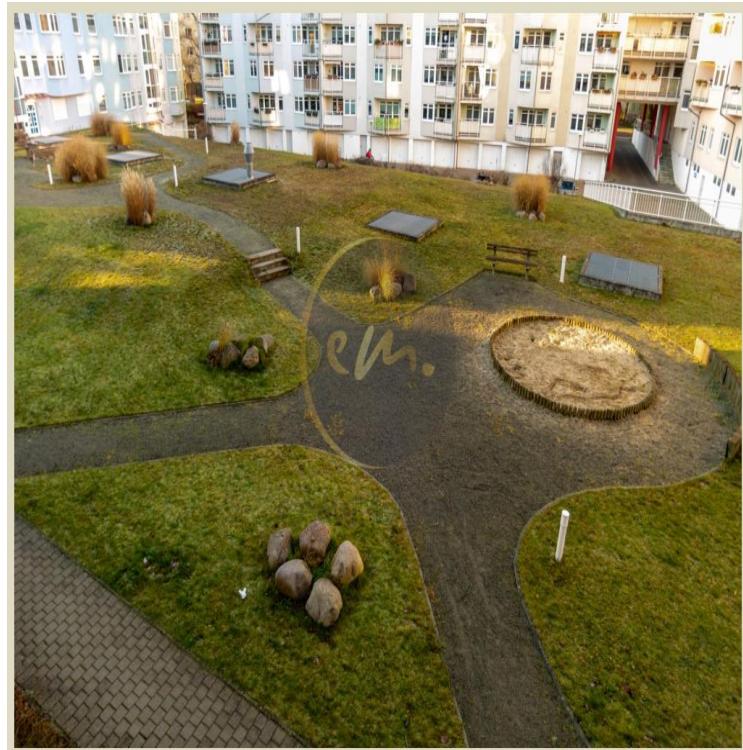


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)