



Objektnummer 239

***Potsdam - Ruhige und zentrale Wohnlage mit guter  
Berlinanbindung in Wassernähe...***

### **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>80,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.248,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1954</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2004</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Breitband Internet</b>	<b>Art, Speed</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.04.2021</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>93,00</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1983</b>

## **Objektbeschreibung**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

## Lage

*Die Wohnung befindet sich in Potsdam-Nördliche Innenstadt. Die Havel sowie die 'Freundschaftsinsel' mit Anschluss an den 'Nuthe-Park' sind zu Fuß in ca. zwei Minuten erreichbar und laden zum Spaziergehen sowie zum Joggen ein. Die Innenstadt sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut erreichbar. Der Potsdamer Hauptbahnhof mit Anschluss an die S-Bahn (S1 und S7) sowie die Regionalbahn sind mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten gut erreichbar.*

*Der Flughafen Schönefeld ist ca. 35 Autominuten entfernt.*

## Objektbeschreibung

*Diese vermietete Etagenwohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Potsdam-Nördliche Innenstadt und verbindet Altbau-Flair mit modernem Design. Der Mittelpunkt der Wohnung ist das sehr helle Wohnzimmer mit offener Küche und einer Wohnfläche von knapp über 30 m<sup>2</sup>. Die denkmalgeschützte Wohnanlage wurde 2004 komplett saniert (Erneuerung der Fassade, des Daches, der Heizung, der Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Fenster). Zur Wohnung gehört ein großzügiger Keller und ein Balkon mit Blick in den gemeinschaftlichen Garten, der mitbenutzt werden kann.*

*Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 600,53 für die Wohnung zuzüglich EUR 26 für die mitvermietete Einbauküche, somit insgesamt EUR 626,53. Zusätzlich wird monatliche Vorauszahlung für die anfallenden Betriebskosten eingenommen. Die Nettokaltmiete für die Wohnung kann laut Mietspiegel auf EUR 8,25/m<sup>2</sup>, somit auf monatlich EUR 660,24, erhöht werden. Bezogen auf den Kaufpreis der Wohnung beträgt die Bruttorendite somit*

*In den nächsten Jahren ist nicht davon auszugehen, dass größere Investitionen erforderlich sind. Für die zu erwartenden Ausgaben wurde bereits eine Instandhaltungsrücklage gebildet.*

## Ausstattung

- Balkon mit Grünblick
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Keller sowie in der Küche
- Einbauküche
- Zentralheizung (Gas), moderne Konvektorenheizkörper (weiß)
- Parkettboden
- Holzfenster (weiß) mit Isolierverglasung zum Innenhof
- Holz-Doppelkastenfenster zur Vorderseite

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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



## 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 sowie unser Impressum finden Sie auf unserer Internetseite: [www.grund-und-wohneigentum.de](http://www.grund-und-wohneigentum.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 (5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.**



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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