



Objektnummer 706

**Potsdam -**

### **Eckdaten**

<b>Baujahr</b>	<b>1890</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1999</b>

**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>Bodenart</b>	<b>Fertigparkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Breitband Internet</b>	<b>Art, Speed</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Pultdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## Energieausweis



<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.03.2017</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>165,90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1890</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

**Die Wohnung befinden sich an einer reinen Anliegerstraße in einem ruhigen Wohngebiet. In der näheren Umgebung befinden sich der Park Sanssouci sowie der Volkspark Potsdam. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit kleiner, attraktiven Mehrfamilienhäusern bebaut.**

**Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe sind die Buslinien: 614, 650, 692, 695. Der Potsdamer Hauptbahnhof ist 3,5 km entfernt und in 10 Minuten gut erreichbar.**

**Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung fußläufig vorhanden.**

**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**

*Diese Dachgeschoss-Altbauwohnung liegt in zentraler Lage in Potsdam-Jägervorstadt. Das komplette Anwesen wurde im Jahr 1998 saniert (Erneuerung der Elektro, Wasser- und Abwasserleitungen, Fenster sowie des Innenausbaus, Einbau einer neuen Zentralheizung und Erneuerung der Dacheindeckung). Zusätzlich wurde auch der gesamte Innenausbau der Wohnung erneuert (einschließlich Baderneuerung und Austausch der Bodenbeläge). Die Besonderheiten der Wohnung sind, dass diese trotz Lage im Dachgeschoss kaum über Dachschrägen verfügt und alle Räume zum ruhigen Innenhof ausgerichtet sind. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller.*

*Die Wohnanlage befindet sich in einem guten baulichen und optisch ansprechenden Zustand. Laufende Instandhaltungen werden über die Instandhaltungsrücklage finanziert, damit keine Sonderumlagen erforderlich werden. Obwohl innerhalb der Eigentümergemeinschaft in naher Zukunft keine größeren Ausgaben geplant sind, ist das Rücklagenkonto bereits gut gefüllt. Laut Mietspiegel ist für Ausstattung und Lage der Wohnung eine Miete von EUR 8,30/m<sup>2</sup> gerechtfertigt. Aktuell ist die Wohnung für EUR 8,30/m<sup>2</sup> vermietet. Bei Neuvermietung dürfte jedoch eine Marktmiete von bis zu EUR 9 erzielbar sein.*

*Die Wohnlage ist zentral, gut angeschlossen und befindet sich in Parknähe, weswegen in dieser Lage eine hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen besteht. Die Wohnung eignet sich daher nicht nur gut zur Eigennutzung, sondern auch sehr gut zur Vermietung als Kapitalanlage.*

## **Ausstattung**

- Innenbad mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gas-Zentralheizung
- Fertigparkett
- Holzfenster (weiß) mit Isolierverglasung
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil

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 (6 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.*

*Die Verkäufer haben mit dem aktuellen Mieter eine Aufhebungsvereinbarung für das laufende Mietverhältnis getroffen, weswegen eine Eigennutzung dieser Wohnung innerhalb von drei Monaten ab Kaufvertragsabschluss möglich ist.*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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