

# Exposé

## Landhaus in Potsdam

**Einmaliges Einfamilienhaus in bester Innenstadtlage,  
denkmalgeschützt mit Gartenanteil**



Objekt-Nr. OM-382770

### Landhaus

Verkauf: **675.000 €**

Hegelallee 36  
14467 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1786	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier zum Verkauf stehende Gartenhaus, verteilt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und präsentiert sich in einem gepflegten, vollständig sanierten Zustand. Der Zugang erfolgt über den Haupteingang des Vorderhauses (Hegelallee 36); das Gartenhaus liegt ruhig im Innenhof mit Ausrichtung zum Garten – zentral in der Stadt und dennoch mitten im Grünen.

Das um die Jahrtausendwende umfassend modernisierte und instandgesetzte Gebäude in der Hegelallee 36, bestehend aus einer Wohneinheit im separat stehenden Gartenhaus sowie insgesamt sechs Wohneinheiten im Vorderhaus, steht unter Denkmalschutz.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 105 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen. Stilvolle Holztüren sowie klassische Doppelkastenfenster in den Wohnräumen unterstreichen den historischen Charme des Objekts und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse, die an den Wintergarten angrenzt und auch direkt von der Küche aus zugänglich ist. Sie lädt – mit Blick in den ruhigen Garten – zum Entspannen im Freien ein. Die großzügige Küche bietet viel Platz und eignet sich hervorragend zum gemeinsamen Kochen. Die angrenzende, praktisch gelegene Abstellkammer schafft zusätzlichen Stauraum.

Das geräumigen Wohnzimmer, dass durch eine Tür zum Wintergarten abgegrenzt ist, eignet sich um gemütliche Abende zu verbringen und unvergessliche Erinnerungen zu schaffen.

Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss erreichen Sie das exklusive Gäste-WC, die Küche sowie den Wohnbereich. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss – den privaten Bereich. Hier befinden sich das Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken sowie das modern und luxuriös gestaltete Badezimmer en Suite. Dieses ist hell, hochwertig ausgestattet und verfügt über zwei Fenster, eine große Dusche sowie eine Badewanne.

Der Wintergarten muss denkmalschutzkonform umgebaut werden. Die Freigabe der Eigentümergemeinschaft liegt bereits vor, der Umbau befindet sich in Planung (Architekt und Denkmalschutz). Im Zuge des Umbaus im Wintergarten könnte die Küche dorthin gebaut werden und man gewinnt ein Zimmer dazu.

## Ausstattung

- innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig
- luxuriös erneuertes Gäste-WC und Bad en Suite
- maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer
- Einbauküche mit Elektro-Geräten (Kühlschrank, Ofen, Mikrowelle)
- eigenes Kellerabteil + zusätzlicher Fahrradkeller

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei verkauft.

## Lage

Eine Lage mit Seltenheitswert – urban und dennoch ruhig

Diese charmante Remise befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Potsdams. Ruhig eingebettet in einen begrünten Innenhof einer verkehrsberuhigten Straße, bietet sie eine einzigartige Verbindung aus städtischem Leben und wohltemperierter Zurückgezogenheit. Nur

wenige Schritte trennen Sie vom pulsierenden Zentrum der Stadt – und dennoch genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe.

Zwischen dem historischen Holländischen Viertel und dem Brandenburger Tor gelegen, eröffnet sich Ihnen ein Stadtquartier mit besonderem Flair: geprägt von architektonischer Vielfalt, geschichtsträchtiger Bausubstanz und einem lebendigen kulturellen Umfeld.

In direkter Umgebung laden zahlreiche Cafés, Galerien, kleine Boutiquen und ausgewählte Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Die Brandenburger Straße – Potsdams beliebteste Flanier- und Einkaufsmeile – ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet ein vielfältiges urbanes Angebot.

Erholung finden Sie in unmittelbarer Nähe im Schlosspark Sanssouci mit seinen weitläufigen Gartenanlagen oder entlang des Havelufers – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Stunden am Wasser.

Auch in puncto Infrastruktur überzeugt die Mikrolage: Bus- und Tramhaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar und garantieren eine schnelle Anbindung an den Potsdamer Hauptbahnhof sowie weiter in das Berliner Stadtgebiet.

Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: lebendige Stadtnähe und ruhiges Wohnen in historischem Ambiente – eine seltene Kombination, die heute nur noch schwer zu finden ist.

**Infrastruktur:**

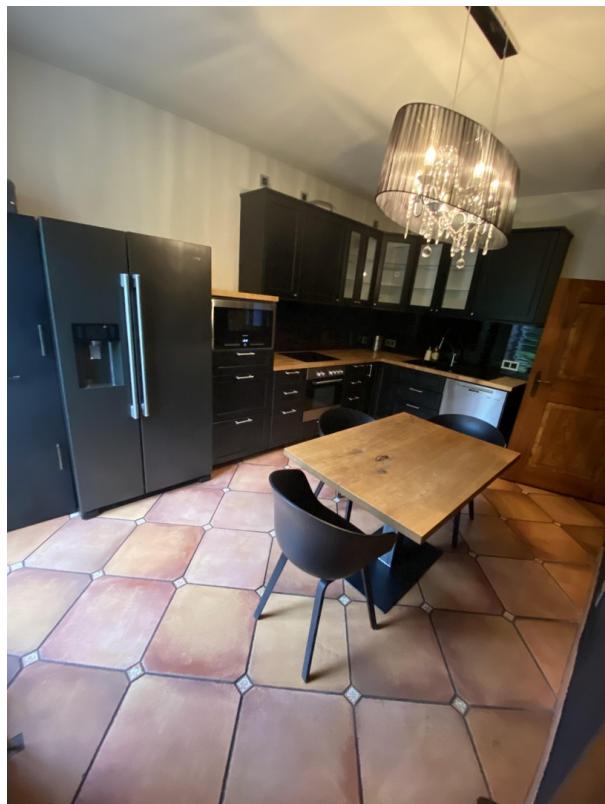
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Abstellkammer mit Waschmaschine



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten und Terrasse



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Bad en Suite



Bad en Suite

# Exposé - Galerie

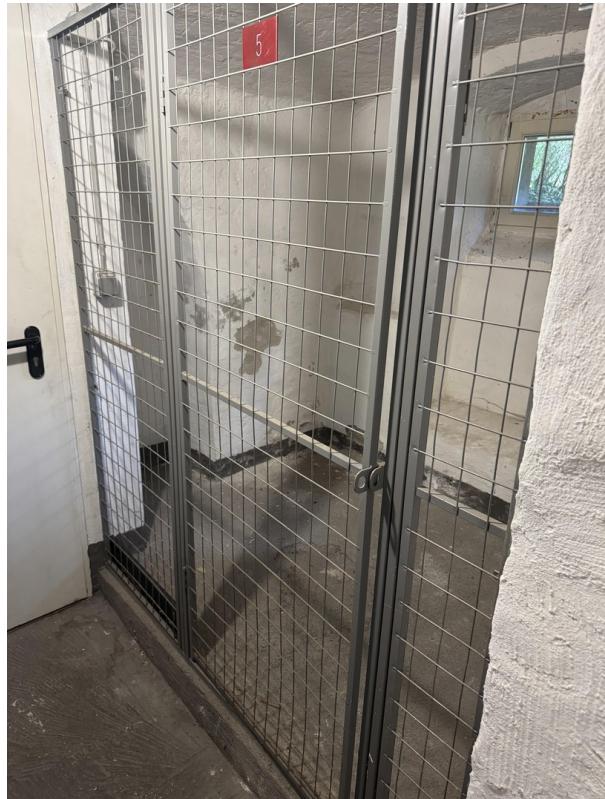


Bad en Suite



Bad en Suite

# Exposé - Galerie

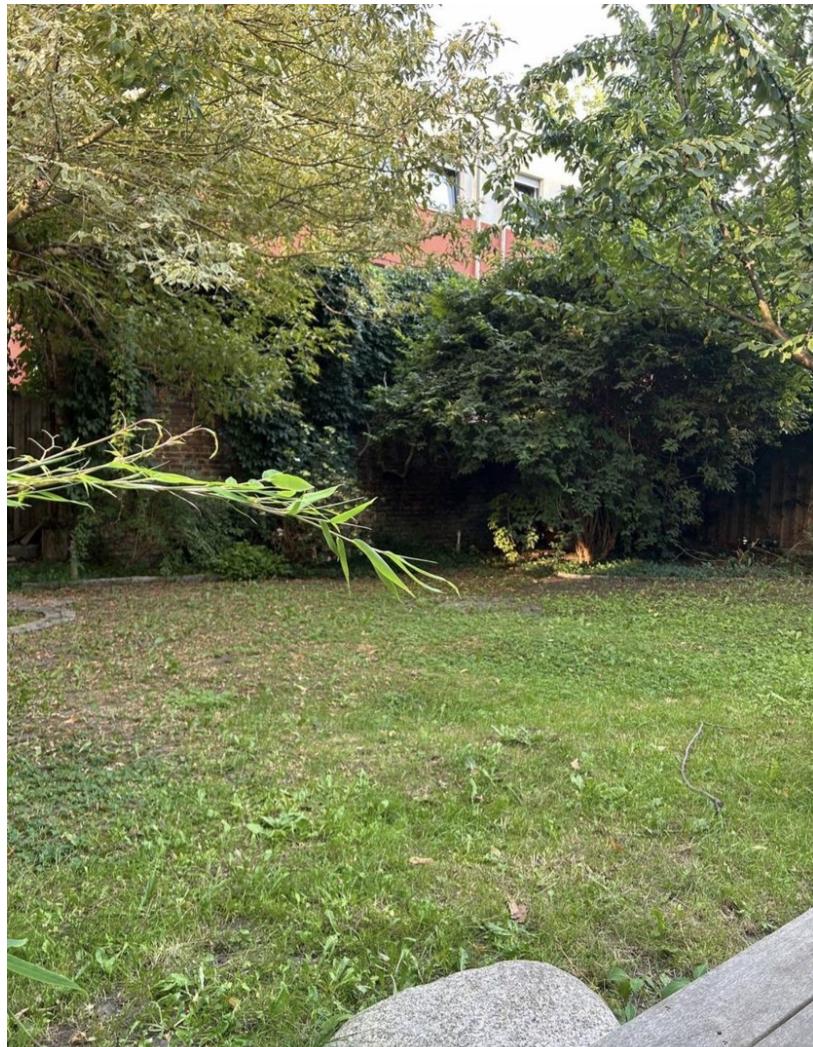


Kellerabteil



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse

