

# Exposé

## Bürofläche in Potsdam

**Repräsentative Büroetage. Auch als Teilgewerbe zum Wohnen und Arbeiten.**



Objekt-Nr. OM-445042

### Bürofläche

Vermietung: **2.990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Monika Haupt

Friedrich Ebert Straße 59  
14469 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

|                |            |                    |                       |
|----------------|------------|--------------------|-----------------------|
| Baujahr        | 2021       | Zustand            | Neuwertig             |
| Etagen         | 3          | Etage              | 3. OG                 |
| Energieträger  | Gas        | Büro-/Praxisfläche | 172,70 m <sup>2</sup> |
| Nebenkosten    | 580 €      | Gesamtfläche       | 172,70 m <sup>2</sup> |
| Mietsicherheit | 8.970 €    | Stellplätze        | 2                     |
| Übernahme      | ab Datum   | Heizung            | Fußbodenheizung       |
| Übernahmedatum | 01.05.2026 |                    |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer eindrucksvollen, denkmalgeschützten Villa aus dem Jahr 1866 präsentiert sich diese außergewöhnliche Büroeinheit. Die gesamte Einheit im Dachgeschoß umfasst 5 Räume und eine Küche, ca. 172,7 m<sup>2</sup> und wurde umfassend und mit höchstem Qualitätsanspruch ausgebaut. Hier vereinen sich historische Architektur und moderne Funktionalität auf anspruchsvolle Weise.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, edles Parkett und hochwertige Materialien prägen das stilvolle Ambiente. Die klassische Altbausubstanz schafft eine Atmosphäre von Wertigkeit und Beständigkeit. Die Ausstattung entspricht modernen Anforderungen an Komfort, Effizienz und Konnektivität:

- Fußbodenheizung
- vollständige Cat-7-DV-Verkabelung
- moderne Schallschutzfenster
- zeitgemäße Elektro- und Sanitärinstallationen
- hochwertige Oberflächen und Materialien

Zwei elegant ausgestattete Wannenbäder unterstreichen den gehobenen Standard. Zwei Terrassen (Osten/Süden) bieten geschützte Rückzugsorte.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die angegebenen Preise verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer. Gern stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

## Lage

Unmittelbare Nähe zu Rathaus Potsdam

Die Villa befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rathaus Potsdam und damit in einer der gefragtesten und repräsentativsten Lagen der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von historischer Architektur, gepflegten Straßenzügen und einer gewachsenen Infrastruktur.

Die Anbindung ist hervorragend:

- Sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr
- Kurze Wege zum Potsdamer Hauptbahnhof
- Schnelle Anbindung an die Autobahn
- Gute Verbindung zum Flughafen Berlin Brandenburg

Damit ist der Standort sowohl regional als auch international optimal angebunden und bietet ideale Voraussetzungen für Mandanten-, Kunden- und Geschäftstermine.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Schulen oder Ärzte sind fußläufig sehr gut erreichbar.

## Komfort und Infrastruktur

Zur Einheit können zwei Stellplätze separat angemietet werden. Dies gewährleistet zusätzlichen Komfort für Geschäftsführung, Mitarbeiter oder Mandanten und stellt in dieser zentralen Lage einen besonderen Mehrwert dar.

Besonders geeignet für:

- Unternehmens- und Steuerberatungen
- Stiftungen und Verbände
- Finanzdienstleister
- Premium-Agenturen
- Kanzleien und Notariate
- Repräsentanzen oder Zentralen mittelständischer Unternehmen

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

