

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Potsdam

**Bezugsfrei und ohne Provision 3-Zimmer-Wohnung  
Balkon & Gartennutzung – direkt am Park Sanssouci**



Objekt-Nr. **OM-455686**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **435.000 €**

14469 Potsdam  
Berlin  
Deutschland

Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	480 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreier Direktverkauf vom Eigentümer – keine Maklercourtage!

Sofort Bezugsfrei!

Hochwertiges Wohnen in einer der gefragtesten Lagen Potsdams: Im historischen „Palais am Schlosspark“ in der Lennéstraße 20a erwartet Sie eine liebevoll geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Wintergarten, Balkon und eigenem Zugang zum parkähnlichen Gemeinschaftsgarten.

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer (ideal für Paare und kleine Familien) als auch für Kapitalanleger (hervorragende Vermietbarkeit, auch als WG hochattraktiv). Der durchdachte Grundriss mit drei separaten Zimmern macht die Wohnung außergewöhnlich flexibel nutzbar.

Die Wohnung im Überblick

Das großzügige Wohn-/Esszimmer mit rund 28,86 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht, eine eigene Außentreppe führt direkt vom Balkon (7,29 m<sup>2</sup>) hinab in den weitläufigen Gemeinschaftsgarten – ein Komfort, den man in dieser Lage nur selten findet.

Die separate Küche (4,77 m<sup>2</sup>) ist direkt vom Wohnbereich erreichbar und bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet – einfach einziehen und loslegen.

Das Schlafzimmer (9,92 m<sup>2</sup>) ist ideal geschnitten – Platz für Doppelbett, Kleiderschrank und mehr. Das zweite Zimmer (8,08 m<sup>2</sup>) grenzt unmittelbar an den hellen Wintergarten (5,61 m<sup>2</sup>), der sich hervorragend als Leseecke, Homeoffice oder Pflanzenoase nutzen lässt. Alle Zimmer sind ruhig zum begrünten Innenhof ausgerichtet – ungestörter Schlaf und konzentriertes Arbeiten sind hier garantiert.

Das innenliegende Bad ist mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein zusätzlicher, abschließbarer Kellerraum im Hinterhof bieten reichlich Stauraum. Der Flur ist großzügig dimensioniert und ermöglicht eine komfortable Garderobenlösung.

Zustand – ehrlich & transparent

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, bewohnbaren Zustand, weist jedoch nach mehreren Jahren der Nutzung normale Gebrauchsspuren an Böden und Wänden auf. Wir gehen davon aus, dass der neue Eigentümer eine Auffrischung bzw. Renovierung vornehmen möchte – das bietet zugleich die ideale Gelegenheit, die Wohnung ganz nach den eigenen Vorstellungen und Geschmack zu gestalten. Der Kaufpreis ist entsprechend kalkuliert.

Diese Wohnung ist ein echter Allrounder:

Paare finden hier ein modernes Zuhause mit Rückzugsraum, Wintergarten und Gartennutzung in absoluter Toplage.

Familien profitieren vom durchdachten Grundriss mit Kinderzimmer und Schlafzimmer – beide zum ruhigen Hof gelegen.

Singles & Berufstätige schätzen den großzügigen Wohnbereich und das zusätzliche Arbeitszimmer.

Kapitalanleger erhalten eine in dieser Lage hochliquide Wohnung mit exzellenter Vermietbarkeit – auch als WG (drei separate Zimmer + großer Wohnbereich) bestens vermietbar.

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights

ca. 72,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer

Hochwertige Einbauküche bereits vorhanden

Sonniger Balkon (7,29 m<sup>2</sup>) mit eigenem Gartenzugang

Beheizbarer Wintergarten (5,61 m<sup>2</sup>)

Anteilige Nutzung des großen, parkähnlichen Gemeinschaftsgartens

Alle Zimmer ruhig zum Innenhof gelegen

Bad mit Wanne (innenliegend)

Abstellraum in der Wohnung + abschließbarer Abstellraum im Hinterhof

Pkw-Stellplatz separat erwerbbar für 15.000 €

Renovierungsbedarf: Böden & Wände mit normalen Gebrauchsspuren

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Lage – Wohnen am Schlosspark Sanssouci

Die Lennéstraße zählt zu den begehrtesten Adressen Potsdams. Der UNESCO-Welterbe-Park Sanssouci liegt nur wenige Gehminuten entfernt und lädt täglich zu Spaziergängen, Joggingrunden und Erholung im Grünen ein. Die Potsdamer Innenstadt mit der Brandenburger Straße, dem Holländischen Viertel sowie zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs ist bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In wenigen Minuten erreichen Sie den Hauptbahnhof Potsdam und damit Berlin (S-Bahn / Regionalbahn ca. 25 Minuten bis Berlin-Mitte). Auch die A10 ist schnell zu erreichen.

# Exposé - Galerie



Balkon mit direktem Zugang



Garten zur Mitbenutzung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



EBK

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Grundrisse

