

# Exposé

## Souterrainwohnung in Potsdam

### Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im Gründerzeithaus/ Stylish and Spacious Apartment in a Historic Building



Objekt-Nr. OM-456772

**Souterrainwohnung**

Verkauf: **540.000 €**

14467 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	430 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Wohnung im Untergeschoss eines aufwendig sanierten Gründerzeithauses vereint historischen Charme mit einem anspruchsvollen Wohnkonzept, das Stil, Komfort und Funktionalität auf harmonische Weise verbindet. Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Raumgefühl und unterstreicht die angenehme Weiträumigkeit der Wohnung. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar, wodurch ein stimmiger und durchdachter Grundriss entsteht. Die Deckenhöhe von ca. 2,5 m verstärkt zusätzlich das offene und angenehme Wohnambiente. Der Wohnbereich bildet den repräsentativen Mittelpunkt der Immobilie und begeistert mit einem markanten Erker, der dem Raum architektonische Eleganz und eine besondere Ausstrahlung verleiht. Großzügige Fensterflächen schaffen ein helles, freundliches Ambiente und verleihen dem Raum eine Atmosphäre, die gleichermaßen stilvoll wie wohnlich wirkt. Ein angrenzender weiterer Raum eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Auch das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort mit besonderem Charakter. Die charmante Kappendecke betont den stilvollen Altbaucharakter und verleiht dem Raum eine individuelle Note. Die Küche fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild ein, während das Badezimmer den gepflegten Eindruck der Wohnung überzeugend abrundet. Besonders hervorzuheben ist zudem, dass die bestehende Gasheizung noch in diesem Jahr durch eine moderne Heizungsanlage im Haus ersetzt wird, wodurch die Energieeffizienz der Immobilie zusätzlich gesteigert wird. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die gelungene Verbindung aus historischer Architektur, attraktiver Raumaufteilung und hochwertigem Wohngefühl. Sie bietet beste Voraussetzungen für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine charaktervolle Wohnung mit nachhaltiger Wohn- und Wertqualität suchen.

This freshly renovated apartment on the lower ground floor of an extensively refurbished Wilhelminian-era building combines historic charm with a sophisticated residential concept that unites style, comfort, and functionality in an appealing way. From the moment you enter, the generously proportioned hallway creates a welcoming sense of space and highlights the apartment's overall spaciousness. All rooms are conveniently accessed from here, resulting in a harmonious and well-conceived layout. A ceiling height of approx. 2.5 m further enhances the open and comfortable atmosphere throughout the property. The living area forms the representative centerpiece of the property and is enhanced by a distinctive bay window that adds architectural elegance and individual character. Generous window areas fill the room with natural light, creating an atmosphere that is both refined and inviting. An adjoining additional room offers versatile potential and can be used ideally as a study, guest room, or children's room. The bedroom also presents itself as a quiet retreat with special character. Its charming vaulted ceiling emphasizes the period style of the property and gives the room a distinctive touch. The kitchen integrates naturally into the coherent overall layout, while the bathroom completes the well-kept overall impression in a convincing way. It is also worth noting that the existing gas heating system will be replaced this year by a modern heating system for the building, further enhancing the property's overall energy efficiency. Overall, this property stands out through its successful combination of historic architecture, an appealing layout, and a high-quality living atmosphere. It offers an excellent opportunity for owner-occupiers as well as investors seeking a distinctive apartment with enduring residential and investment appeal.

## Ausstattung

Die Wohnung wird stilvoll und hochwertig möbliert angeboten und überzeugt mit einer umfassenden Ausstattung, die ein sofortiges Einziehen auf komfortable Weise ermöglicht. Die Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt über Herd, Backofen, Abzugshaube, Külschrank, Geschirrspüler sowie eine komplette Auswahl an Töpfen, Pfannen, Geschirr, Besteck, Gläsern und Kochutensilien. Ergänzt wird sie durch Wasserkocher, Toaster, Mixer, Kaffeemaschine und vielem anderen, sodass sie den Anforderungen des Alltags in jeder Hinsicht gerecht wird. Der Wohn- und Essbereich präsentiert sich modern, einladend und geschmackvoll eingerichtet. Ein stilvolles Sofa, zusätzliche Sitzgelegenheiten, Couchtisch, Sideboard, Smart-TV sowie ein Esstisch mit Stühlen schaffen ein Wohnumfeld, das Komfort und Ästhetik harmonisch vereint. Steh- und Tischlampen, Auslegware, Dekoration, Kissen und Wolldecken verleihen dem Raum eine warme und wohnliche Atmosphäre. Im Schlafzimmer sorgen ein komfortables Bett mit Matratze und Bettwäsche, Kleiderschrank, Nachttische, Lampen und abgestimmte Dekoration für ein stimmiges Gesamtbild und hohen Wohnkomfort. Das Badezimmer ist funktional und zugleich ansprechend ausgestattet und verfügt über Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper, Handtücher, Seifenspender,

Unterbauschrank , Spiegel und Waschmaschine. Ein weiteres Zimmer ist als voll ausgestattetes Arbeitszimmer mit Couch eingerichtet und kann ebenso als Kinderzimmer genutzt werden. Insgesamt bietet diese Immobilie ein hochwertiges, sofort nutzbares Wohnkonzept mit viel Komfort und stilvoller Möblierung.

The apartment is offered stylishly and tastefully furnished and impresses with a comprehensive specification designed for immediate and comfortable occupancy. The kitchen is fully equipped and includes a stove, oven, extractor hood, refrigerator, dishwasher, as well as a complete range of pots, pans, crockery, cutlery, glasses, and cooking utensils. It is further complemented by a kettle, toaster, blender, coffee machine, etc., ensuring that everyday requirements are met to a high standard. The living and dining area is modern, inviting, and elegantly arranged. A stylish sofa, additional seating, coffee table, TV unit or sideboard, Smart TV, and a dining table with chairs create a setting that combines comfort with aesthetic appeal. Floor and table lamps, carpeting, decorative elements, cushions, and blankets add warmth and a welcoming residential atmosphere. In the bedroom, a comfortable bed with mattress and bed linen, wardrobe, bedside tables, lamps, and coordinated décor provide a coherent overall impression and a high level of comfort. The bathroom is both functional and attractively equipped, featuring a bathtub, shower, towel radiator, towels, soap dispenser, vanity unit, mirror, and a washing machine. An additional room is arranged as a fully equipped study with a couch and can also be used as a children's room. Altogether, this property offers a high-quality, ready-to-use living concept with excellent comfort and stylish furnishings.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Potsdams Berliner Vorstadt und vereint auf besondere Weise urbanen Anspruch, ein repräsentatives Umfeld und hohe Lebensqualität. Dieses exklusive Wohnumfeld zählt zu den besten Adressen der Stadt und steht für Werthaltigkeit, Stilbewusstsein und eine nachhaltig attraktive Nachfrage. Die Umgebung ist geprägt von architektonischem Charme, einem gepflegten Stadtbild und einer hochwertigen Nachbarschaft, die den besonderen Charakter dieser Lage eindrucksvoll unterstreicht. In unmittelbarer Reichweite eröffnet sich ein Angebot an gehobener Gastronomie, Cafés, stilvollen Boutiquen sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Gleichzeitig vermittelt das Umfeld ein kultiviertes Wohngefühl, das Ruhe und Urbanität auf überzeugende Weise miteinander verbindet. Die Kombination aus gewachsener Struktur, urbaner Eleganz und erstklassiger Infrastruktur macht diese Lage zu einer seltenen und besonders begehrten Adresse. Auch die Anbindung ist ausgezeichnet und gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit innerhalb Potsdams sowie darüber hinaus. Damit erfüllt dieser Standort höchste Ansprüche – sowohl für Eigennutzer, die ein außergewöhnliches Zuhause in erstklassiger Lage suchen, als auch für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltig gefragte Mikrolage mit exzellentem Entwicklungspotenzial setzen. Insgesamt unterstreicht diese herausragende Adresse den exklusiven Anspruch der Immobilie und macht sie zu einem Angebot von besonderer Qualität im Potsdamer Markt.

The apartment is situated in one of Potsdam's most sought-after residential locations "Berliner Vorstadt", combining urban sophistication, a prestigious setting, and an outstanding quality of life. This exclusive residential environment ranks among the city's finest addresses and represents lasting value, distinction, and consistently strong demand. The surrounding area is defined by architectural charm, an elegant streetscape, and a high-quality neighborhood that perfectly reflects the premium character of this location. Within easy reach, residents enjoy an excellent selection of refined restaurants, cafés, boutique shopping, and convenient amenities for everyday needs. At the same time, the neighborhood conveys a cultivated residential atmosphere that successfully balances tranquility with vibrant urban living. The combination of established character, metropolitan elegance, and first-class infrastructure makes this address both rare and highly desirable. Connections are equally impressive, ensuring convenient access within Potsdam and beyond. As a result, this location meets the highest expectations of owner-occupiers seeking an exceptional home in a prime setting, as well as investors looking for a sustainably sought-after micro-location with excellent long-term appeal. Overall, this outstanding address reinforces the exclusive nature of the property and positions it as a residence of remarkable quality within the Potsdam market.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



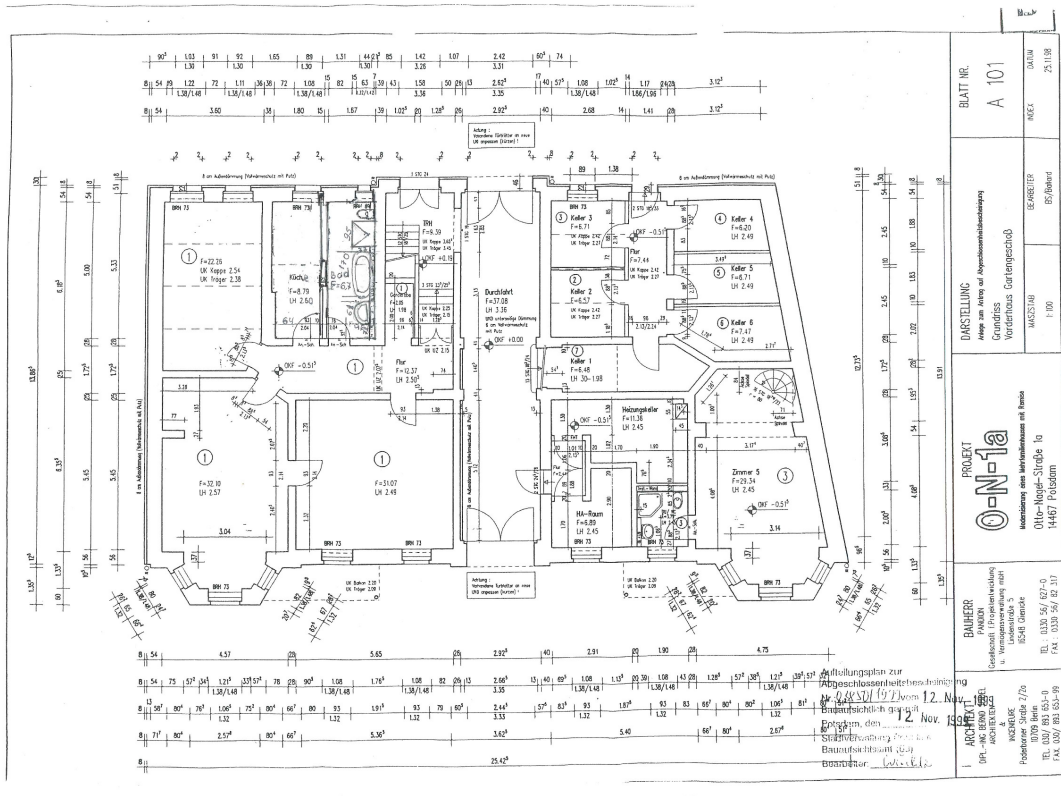
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



<b>BRUNNER</b> ARCHITECTUR GbR Gertelstr. 1 10117 Berlin Tel. 030 56 697-0 Fax 030 56 62 317	<b>PROJEKT</b> <b>ON-TO</b> Installation des Mehrfamilien mit Fines 010-Höge-Str. 4 14467 Potsdam	<b>DARSTELLUNG</b> Anlage zum Zweck der Approximationsberechnung Conditio Wertehaus Gartengeschoß	<b>BLATT NR.</b> A 101 MEXX 25.11.08
--	---	--	---